

Provincie Noord-Holland

Resultaten assist

Task Force Ruimtewinst
De badplaats Zandvoort

Na de tweede Werkplaats – wijzigingen en aandachtspunten

Tijdens de tweede werkplaats kwam de discussie over de voorstellen flink op gang. Dat was ook de bedoeling. Het zijn allemaal ideeën en de kaart was geen definitief ontwerp. De Taskforce heeft de rol van aanjager van de discussie. Zij mag 'over de lijntjes kleuren' en is daarmee niet gebonden aan het bestemmingsplan.
Toch is er nu voor gekozen om na afloop van de werkplaats de ideeën zodanig te wijzigen dat ze binnen het bestemmingsplan Middenboulevard passen, want de TFR wil de mogelijke uitvoering graag dichterbij brengen. Daartoe heeft de gemeente de ideeën getoetst. Op basis van deze toetsing heeft bureau Noordzuiden een nieuwe ontwerpkaart getekend, waarin alle voorgestelde wijzigingen uit de tweede werkplaats zo zorgvuldig mogelijk zijn verwerkt. Deze kaart treft u aan in het boekje. Het boekje is gebaseerd op de voorstellen zoals verwoord tijdens de assist.

Hierbij willen we u graag op de hoogte stellen van de wijzigingen die na de assist zijn verwerkt en van de aandachtspunten die we de gemeente mee willen geven:

Wijzigingen

Openbare ruimte

1. De boulevard wordt 8 tot 10 meter breed. Daarvan zal het bedachte fietspad 4 m breed worden, zodat hulpdiensten en reinigingsvoertuigen er gebruik van kunnen maken. Ook is het pad dan geschikt voor distributie van goederen.
2. Er is nu een royale oversteekplaats over de Engelbertsstraat bedacht en een logische routing door het Palacegebied, zodat de routing van station naar strand verbetert. Een betere inrichting van de directe omgeving van het station verdient verdere aandacht. Ook is een vrije looproute langs de Jac. van Heemskerckstraat naar de Noordboulevard wenselijk.
3. Het bestemmingsplan 'Strand en Duin' biedt ruimte aan toiletunits van 75 m2 bij de strandpaviljoens Take 5 en Thalassa. Deze worden hier naar toe verplaatst. Ter hoogte van het Badhuisplein worden de bestaande toiletunits bij het Juttersmuseum flink verbeterd

Palacegebied

4. Er is een nieuwe doorgang door het Palacegebied bedacht van de Engelbertsstraat naar het Van Fenemaplein. Dat zal de routing vanaf het station verbeteren.
5. De hoogte van alle gebouwen in het Palacegebied moet worden teruggebracht naar 27 meter. Aan de straatzijden naar 14 meter.
6. Langsparkeren in de Burg. Engelbertsstraat. De drie voorgestelde gebouwtjes in de ze straat vielen net buiten de contour van het bestemmingsplan. Ze moeten opschuiven naar de straat en dan is 60°niet meer mogelijk.

Favaugeplein

7. Voorgesteld wordt om aaneengesloten bebouwing aan het Favaugeplein te realiseren, zodat een windluwer gebied ontstaat.
8. Een parkeergarage op maaiveld op het Favaugeplein blijkt nodig i.v.m. de parkeerbalans. Daarboven kan een openbaar toegankelijk wandelgebied met duinen komen.

Badhuisplein

9. De beoogde plek voor het KNRM-gebouw past niet binnen de contouren van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om hiervoor een ontheffing te verlenen of het op te nemen in de plint van de bebouwing op het Badhuisplein.
10. Woningbouw op het Badhuisplein op de plaats waar verplaatsing van Dirk vd Broek was voorgesteld
11. De voorgestelde parkeergarage aan het Badhuisplein mag slechts 2 lagen hoog worden en niet de voorgestelde 4 lagen. Het gebouw krijgt ook een woonbestemming.

Watertorenplein

12. De woningbouw wordt teruggebracht tot de noordwestzijde alleen.
13. De bebouwing ten zuiden van de Watertoren wordt iets verschoven.

Verkeer

14. De voorgestelde auto-ontsluiting direct langs de boulevard in het Palacegebied wordt vervangen door een langzaam verkeersroute.

Aandachtspunten

Openbare ruimte

1. Uitzoeken of houten plankieren voldoende duurzaam zijn in de openbare ruimte.
2. Uitzoeken of en hoe stuifzand te voorkomen is, waar de duinen worden teruggebracht bij ontmanteling van de verharding en bij voorgestelde parkeergarage met gaten op het Van Fenemaplein.

Palacegebied

3. Er is behoefte aan een culturele trekker in het Palacegebied. Ook ruimte voor kleinschalige culturele activiteiten is gewenst. Dit zou kunnen in het Palacehotel, het voormalige Dolfinarium of in één van de voorgestelde bouwvolumes.

Favaugeplein

4. De bewoners van de flat aan het Schuytegat bij het Favaugeplein stellen voor om de bebouwing tegenover hun flat niet hoger te maken dan 4 lagen vanwege het uitzicht.

Badhuisplein

5. Een goede oplossing verzinnen voor de inpassing fietsroute over het Badhuisplein in combinatie met de loopstroom van de Kerkstraat naar het strand

Verkeer

6. Indien de hoofdverkeerstructuur niet wordt aangepast, blijft langsparkeren in de Burgemeester Engelbertsstraat noodzakelijk. Bij de huidige verkeersdrukte zou 60°parkeren te gevaarlijk zijn.
7. De parkeerbalans blijft in het voorstel aan de lage kant, zeker wanneer langs de Engelbertsstraat alleen langsparkeren mogelijk blijft. Dit onderstreept de noodzaak voor een parkeergarage ter hoogte van het Watertorenplein, of een alternatieve parkeeroplossing elders aan de Middenboulevard (of daarbuiten).

Miranda Reitsma, Provinciaal Adviseur voor de Ruimtelijke Kwaliteit



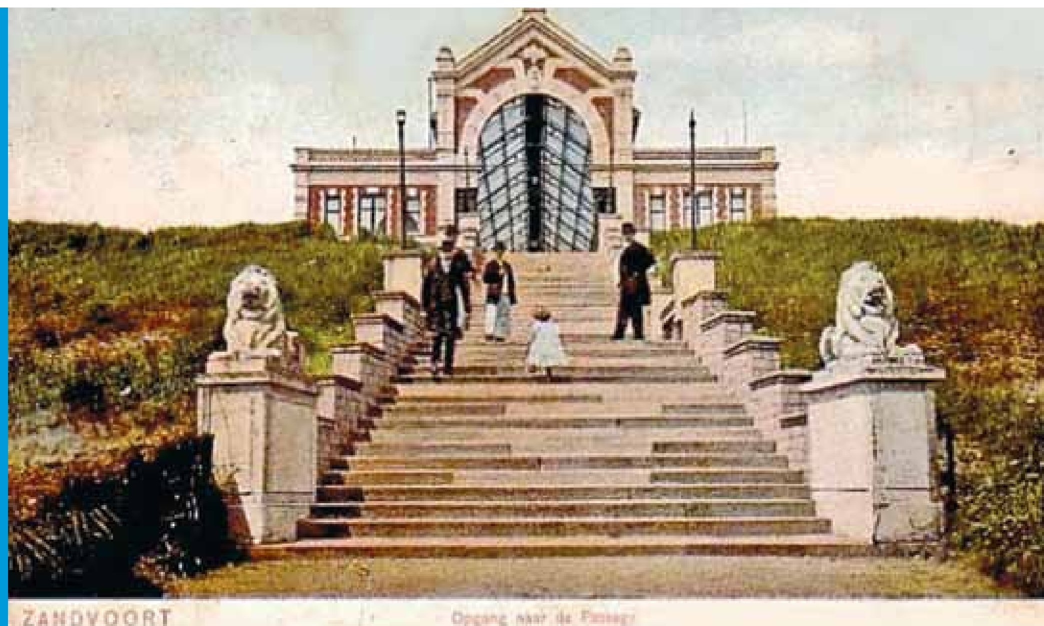
Dit boekje doet verslag van de assist van de Task Force Ruimtewinst, de elfde alweer. De Task Force richtte zich op de opgave voor Middenboulevard in Zandvoort. De uitkomsten leidden tot levendige discussies, met nog een debat 'Kustwaarts' van het Amsterdamse architectuurcentrum Arcam er tussendoor. Het gesprek bewoog zich als een soort elastiekje tussen heel concrete inrichtingsvoorstellen voor de boulevard, tot aan de regionale positionering van Zandvoort als badplaats in de metropoolregio Amsterdam aan toe. De rode draad was dat je helder voor ogen moet hebben wat je te bieden hebt als badplaats en waar je kracht in zit. Dan kun je gericht inspelen op je doelgroep. In dit geval is gekozen voor versterking van de verblijfsrecreatie. Kiezen is altijd moeilijk en het was spannend om te zien of het elastiekje het ging houden, of het niet te ver naar de ene of de ander kant werd opgerekt. Gelukkig is dat goed gedaan. De assist heeft bijgedragen aan verheldering van het profiel van de badplaats en heeft laten zien welke ruimtelijke middelen je in kunt zetten om dat te bereiken. Ik hoop dat de ideeën van de TFR een goede stimulans zijn bij het maken van concrete plannen.



Algemene oriëntatie

Zandvoort is ontstaan in een natuurlijk dal, vlak achter de duinen. Het gebied in en om Zandvoort is ontstaan door zandverstuiving. De oude naam Santfoerde wijst op de overgang van het zand dat vanuit zee landinwaarts naar Holland werd gevoerd. Tot anderhalve eeuw geleden was Zandvoort een klein vissersdorp zonder havenfaciliteiten. Statige huizen van rijke regenten en kooplieden, die in en rond Zandvoort buitenplaatsen en landgoederen bezaten, kenmerkten de bosrijke omgeving. In de 19e en 20e eeuw ontstonden er rond deze landgoederen mooie villawijken.

Zandv



Nieuwe toegangswegen zorgden voor een grotere bereikbaarheid van Zandvoort, zoals de weg tussen Zandvoort en Heemstede. Evenals de aanleg van de spoorlijn in 1880 en de tramlijn in 1899. Tegelijkertijd bouwde de gemeente een groots badcentrum. Dit badcentrum bestond uit het Kurhaus, het station en een overdekte passage naar het strand. Aan de passage lagen winkels. Zandvoort werd steeds meer een badplaats van formaat, maar bleef zijn identiteit als vissersdorp behouden doordat de badplaatsfunctie ten noorden van het dorp lag.

Aan het begin van de 20e eeuw typeerden statige badhotels en villa's met veel grandeur de bebouwing. Deze panden waren beeldbepalend voor de uitstraling van Zandvoort als badplaats die zowel nationaal als internationaal bekend was. Keizerin Sissi van Oostenrijk bracht eind negentiende eeuw meerdere malen een bezoek aan Zandvoort om tot rust te komen.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is een aanzienlijk deel van de woningen op last van de Duitsers afgebroken ten behoeve van verdedigingswerken van de Atlantikwall. In Zandvoort werden 648 gebouwen gesloopt. De hele kuststrook werd met de grond gelijk gemaakt. Alleen het Kurhaus overleefde de oorlog, maar werd in de wederopbouwperiode alsnog afgebroken. Na de oorlog kwam rijksbouwmeester ir. G. Friedhoff met een totaalontwerp voor de wederopbouw van de 3 km lange en 200 meter brede kaalgeslagen strook langs de zee. Het ontwerp voorzag zowel in de identiteit van Zandvoort als vissersdorp als in de badplaatsfunctie, door beide functies een plek te geven in zijn ontwerp. De plannen van Friedhoff zijn echter niet geheel uitgevoerd. Daardoor is er geen eenheid in het beeld van de kuststrook.

voort

De Middenboulevard, het gebied tussen het oude vissersdorp en de zee, is tussen 1953 en 1974 gebouwd met het ontwerp van Friedhoff als onderliggend plan. Friedhoff wilde met gescheiden plekken de ruimte geven aan verschillende doelgroepen, dagrecreanten, forensen, gepensioneerden, oorspronkelijke bewoners en natuurliefhebbers. De Noordboulevard was bedoeld voor de seizoensgebonden recreant. De Middenboulevard bediende in het plan de dagrecreant met als aantrekkingspunt een zomercentrum met winkels en twee bioscopen in een multifunctioneel gebouw aan een plein aan de kust. In het verlengde van de Kerkstraat kwam een winkelcentrum dat het jaar


Maquette wederopbouwplan Zandvoort

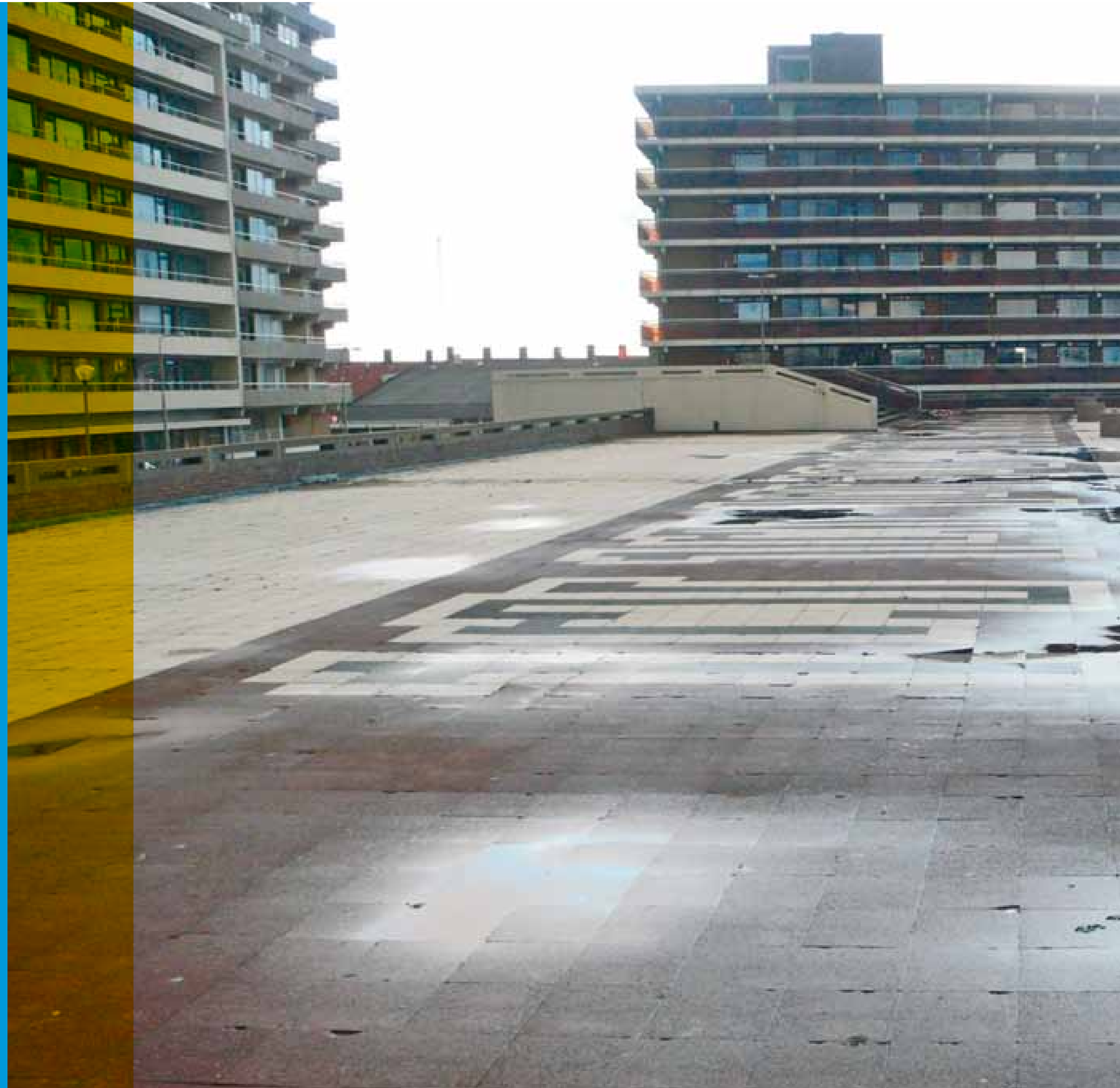

Gijsbert Friedhoff, rijksbouwmeester 1946

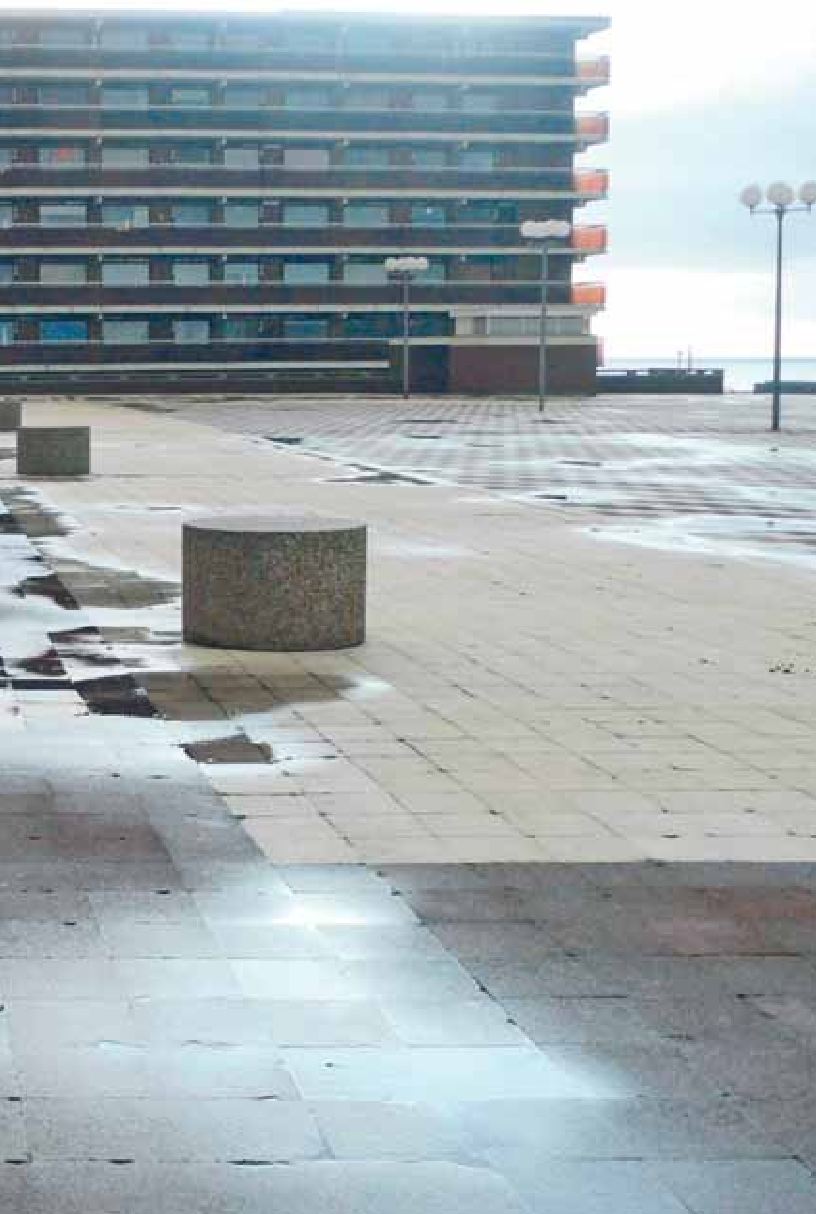
rond open zou zijn met een schouwburgzaal en een kleiner badhotel. De Zuidboulevard was bestemd voor de eigen bevolking van Zandvoort.

Het winkelcentrum in het verlengde van de Kerkstraat is gebouwd, maar vervangen door het casino in 1987. Het casino heeft een dichte vormgeving en de daarnaast gelegen locatie is leeg gebleven. Daardoor is er een dichte pleinwand ontstaan met bergingen van de bovengelegen woningen en een grote open leegte. Het zomercentrum is in 1974 pas voltooid (Van Fenemaplein en omgeving), maar niet volgens het plan van Friedhoff en het functioneert ook anders dan door hem bedacht. Door het ontbreken van aanliggende functies, zoals winkels en horeca, is het geen wandel- en fietsgebied geworden. Het winkelgebied (de Passage) is gericht op de dorpszijde van het centrum en een deel wordt niet (meer) als winkels gebruikt, maar voor kleinschalige zakelijke dienstverlening.

De veranderende tijdgeest is een oorzaak voor het anders functioneren van de plannen van Friedhoff. In de jaren 1960 was het bouwen van grote flatgebouwen het ideaal met open ruimtes erom heen om het kwantitatieve woningtekort op te lossen. De enorme open ruimtes hebben in Zandvoort echter geen toegevoegde waarde door de open ligging aan zee. De kleinschalige publieksfuncties bevinden zich enigszins verborgen in de bebouwing en zijn niet prominent aanwezig. Het belangwekkende 'Hotel Bouwes' is door brand verdwenen van het Badhuisplein en veel gebouwen worden niet gebruikt zoals ze oorspronkelijk bedoeld zijn (de garages aan het Van Fenemaplein, het Dolfirama, zwembad, winkels in de Passage, Strandhotel).

Het Van Fenemaplein





Vraagstelling

Op 29 september 2009 is het nieuwe bestemmingsplan voor de Middenboulevard in Zandvoort vastgesteld. De Middenboulevard is het deel van de boulevard tussen het Palace Hotel en het Badhuisplein, dat alleen toegankelijk is voor voetgangers. Dit gebied heeft een sleutelpositie om aan Zandvoort als badplaats gezicht te geven. Nu het vernieuwde bestemmingsplan een feit is, kan de gemeente Zandvoort een begin maken met de gebiedsontwikkeling van de Middenboulevard. Die gebiedsontwikkeling moet integraal zijn, gericht op een betere profilering van de gehele badplaats Zandvoort. Zandvoort staat voor de uitdaging om een goede strategie uit te stippelen voor de ontwikkeling van al haar strategische projecten, en die van de Middenboulevard in het bijzonder. De gewenste ontwikkelingen komen alleen van de grond als de gemeente Zandvoort weet wat ze wil, welke rol ze wil spelen en hoe ze wil samenwerken met toekomstige partners in Zandvoort en in de regio.

Vraagstell

ing

De gemeente Zandvoort heeft flinke ambities voor het dorp en de badplaats. Zij wil een grote kwaliteitsslag maken, de bevolkingsomvang op peil houden, de bereikbaarheid van Zandvoort voor zowel gasten als inwoners verbeteren en het toeristisch product revitaliseren. De volgende stap is het concretiseren van deze ambities binnen de gekozen toekomstvisie ‘parel aan zee plus' voor de structuurvisie van Zandvoort. Dit houdt in dat Zandvoort zowel de authenticiteit van het dorp wil behouden (de parel), als ook wil inspelen op toerisme (de plus). Een verdere analyse van de huidige situatie is nodig in relatie tot het gewenste eindbeeld. Wat zijn de problemen? Wat moet er opgelost worden? Waar liggen de opgaven voor de komende jaren?

De gemeente heeft de Taskforce Ruimtewinst (TFR) gevraagd om concrete ideeën aan te dragen voor (deelgebieden van) het plangebied Middenboulevard. Dat geeft Zandvoort een handvat om de eigen visie op de Middenboulevard scherper krijgen. Aan de TFR is gevraagd om het bestemmingsplan, de beeldkwaliteitnotitie en de concept-structuurvisie van de gemeente als uitgangspunt te nemen. Het resultaat van de TFR hoeft echter geen echt plan te worden. Het gaat om nieuwe denkrichtingen voor bestaande problemen.

De provincie hecht er grote waarde aan dat gemeenten zichzelf niet als een eilandje zien, maar hun vraagstukken ook op regionaal niveau aankaarten. Zandvoort moet zich verhouden tot de Metropoolregio Amsterdam (MRA) enerzijds en tot de andere kustplaatsen langs de (Noord-)Hollandse kust anderzijds. De provincie heeft vastgesteld dat het schort aan kwaliteit en identiteit van badplaatsen in Noord-Holland. Zandvoort is hierop geen uitzondering. De badplaatsen zijn de belangrijkste trekpleister van Noord-Holland, op Amsterdam na. Het is voor de provincie dus belangrijk dat de badplaatsen zich beter gaan profileren. Ook op internationaal niveau neemt de concurrentie tussen badplaatsen sterk toe. Bij een internationale metropool hoort een badplaats met internationale allure. Voor de internationale concurrentiepositie van de Amsterdamse regio is een directe relatie met een mooi strand en aantrekkelijke badplaats onontbeerlijk. Zandvoort heeft er zelf belang bij om een eigen identiteit te hebben, eigen publiek te trekken, als badplaats uniek te zijn. Dit vraagt ook om regionale afstemming.

De provincie heeft een pilot project opgezet rond gemeente Zandvoort. De provincie werkt samen met de gemeente in het oppakken van lopende zaken en het creëren van kansen voor integrale gebiedsontwikkeling. De provincie ondersteunt de gemeente bij het zoeken naar oplossingen om de badplaats met internationale allure te worden. Ze helpt met het sluiten van samenwerkingsallianties.

Het Rijk heeft onderzocht of Zandvoort een ‘zwakke schakel’ is. Zwakke schakels zijn plekken aan de kust die versterkt moeten worden uit veiligheidsoverwegingen. Zandvoort was samen met de provincie en het Hoogheemraadschap bezig om te kijken hoe kustversterking en gebiedsontwikkeling gecombineerd kunnen worden. Door het gebruik van nieuwe technieken zijn echter nieuwe waarden gemeten van de golfslag. De zeegolven blijken zich anders te gedragen dan gedacht en tasten de kust van Zandvoort nauwelijks aan. Deze nieuwe meetwaarden duiden aan dat Zandvoort geen ‘zwakke schakel’ meer is. De veiligheid is niet in geding. De gemeente is wel in overleg met het Rijk, het Hoogheemraadschap en de Provincie omdat kustversterking ook nieuwe mogelijkheden biedt voor gebiedsontwikkeling.

Het werkteam

Procesmanagement:	Edwin van Uum	Het Noordzuiden
Ruimtelijke economie:	Jaap Broer	Decisio
Toerisme en recreatie:	Bart van de Laak	LAgroup
Verkeer en vervoer:	Toon van der Horst	Goudappel Coffeng
Stedenbouw/landschap:	Roel van Gerwen	Het Noordzuiden
Planeconomie:	Gerritjan Meppelink	Tauw



Eerste werkplaats



Beschrijving gebied Middenboulevard

De Middenboulevard is de strook tussen het oude vissersdorp en de zee. Door de ligging heeft de Middenboulevard een centrale rol in het aanzicht van de badplaats. De Middenboulevard is het gebied van het Palace Hotel tot en met het punt meer zuidelijk waarop de Thorbeckestraat op de boulevard Paulus Loot uitkomt.
Het gebied is een woon- en centrumgebied en wordt momenteel gekenmerkt door grote openbare ruimten tussen gebouwen variërend in hoogte. Deze openbare ruimten vormen nu geen aantrekkelijke verblijfsruimten. Daarnaast hebben de aanwezige functies onderin de plinten van de bestaande gebouwen onvoldoende aantrekkingskracht voor de recreanten die dit gebied bezoeken.

De boulevard (1) wordt op dagen met mooi weer en met festiviteiten gebruikt als verblijfsruimte. De rest van de tijd functioneert dit gebied als wandelgebied voor omwonenden en verbindingsroute.
De Vuurboetstraat (0) en omgeving is een woongebied met aan de zeeboulevard een hotel en een horecagelegenheid. In dit deelgebied bevinden zich vooral geschakelde rijwoningen en meergezinswoningen.
Het deelgebied Watertorenplein (2) heeft de watertoren als een gemeentelijk monument. Daarnaast wordt dit gebied gebruikt als parkeerplaats en is er een benzinestation gevestigd.
Het deelgebied Badhuisplein (3) bestaat uit een groot plein met daaraan woningen met bergingen en een enkele horecavoorziening. Daarnaast bevindt zich aan het Badhuisplein het Holland Casino en iets verderop het gebouw van de Koninklijke Nederlandse Reddingsmaatschappij (KNRM).
Het deelgebied Favaugeplein (4) bestaat uit woningbouw, een groot parkeerterrein en een supermarkt.
De deelgebieden, Van Fenemaplein (5 en 6) en het Palacegebied (7) bestaan momenteel uit meerdere naoorlogse flatgebouwen met een overkapte parkeergarage onder het plein. Aan de buitenrand bevindt zich het hoge Palace Hotel met enkele toeristische restaurants en winkels. De Burgemeester Engelbertsstraat (8) is de belangrijkste verkeersader door het gebied en de belangrijkste verbindende as aan de rand van het plangebied voor het verkeer.

Het


Kerkstraat richting Badhuisplein (3)



Holland Casino op Badhuisplein (3)


Badhuisplein vanaf het strand (3)


Burgemeester Engelbertsstraat (8)

proces

interactieve 'werkplaatsen'. De werkplaatsen resulteerden in het advies dat tijdens de assist gepresenteerd is. Dat advies zal ook de input zijn voor bestuurlijke en publieke bijeenkomsten die de gemeente voornemens is te organiseren. Deze bijeenkomsten hebben tot doel om de gemeente voor te bereiden op een nieuwe rol als regisseur van het proces, om samenwerking te zoeken met bewoners, ondernemers en investeerders voor de gebieds-ontwikkeling van de Middenboulevard en om de samenwerking te zoeken met andere gemeenten en de provincie.

Rol TFR - werkplaatsen

De Taskforce Ruimtewinst (TFR) had een nieuwe rol in Zandvoort. Het doel was hetzelfde als altijd, namelijk om met goede, inspirerende en verrassende oplossingen te komen voor beter en intensiever gebruik van de ruimte. Daarnaast kreeg de TFR de opdracht om een proces te organiseren waarin belanghebbenden en betrokkenen invloed uit kunnen oefenen op het advies. Edwin van Uum van bureau Noordzuiden bedacht een traject met twee

De opgave

De opgaven voor de assist lagen aan het begin van het traject nog niet vast. Het was juist onderdeel van het proces om gezamenlijk te bepalen over welke kwesties de TFR zou moeten adviseren. Het einddoel stond wel vast: Zandvoort wil een kwaliteitsslag maken en een Parel aan Zee 'Plus' worden. Binnen de parel moet er voldoende aandacht zijn voor de wensen van een brede groep toeristen.

Thema's en vraagstukken

	Ruimtelijke kwaliteit	**Economie - toerisme**	**Verkeer en vervoer**
	Identiteit	***Branding***	***Bereikbaarheid***
Zandvoort in de Metropoolregio	• kust • landschap • historie	• imago beeldvorming • doelgroepen • publiekstrekkers • kwaliteiten	• autobereikbaarheid • positie trein • files en topdrukte • samenhang
	Parel aan Zee	***Profilering***	***Ontsluiting***
Het dorp Zandvoort	• diverse gezichten • kwaliteitsdragers • woonkwaliteit • haven? pier?	• trekkende functies • toeristisch profiel • winkelen en dorp • zee, kust en natuur	• verkeersafwikkeling • openbaar vervoer • parkeren
	Openbare ruimte	***Activiteiten***	***Routes***
De Midden-boulevard	• verblijfskwaliteit • parkeren • goede/slechte plek • KNRM	• gebruik boulevard • functies en mensen • kwaliteitsdragers	• station – kust - dorp • langzaam verkeer • ontsluiting natuur

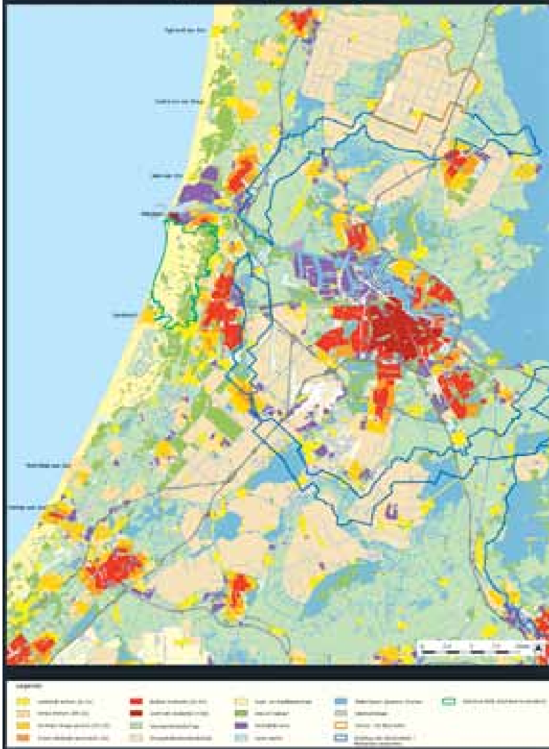
De eerste werkplaats

De eerste werkplaats stond in het teken van inventarisatie en analyse van de problemen in de huidige situatie. De problemen werden op ieder inhoudelijk terrein en op elk schaalniveau in beeld gebracht. Op ieder schaalniveau zijn thema's en vraagstukken benoemd.
De dag werd afgesloten met opdrachten aan de ondersteunende bureaus die het werkteam vormen. Hen werd gevraagd om voor de volgende werkplaats met concrete voorstellen te komen voor de routing tussen station en strand en tussen centrum en strand, het verbeteren van de pleinen (met name het Badhuisplein en het Palacegebied) en van de verkeerssituatie in de Burg. Engelbertsstraat. Ook werd gevraagd om in beeld te brengen welk programma voor welke doelgroepen wenselijk is.

De tweede werkplaats

In de tweede werkplaats presenteerde het werkteam de voorstellen voor de Middenboulevard. Deze voorstellen concentreerden zich op vier deelgebieden.



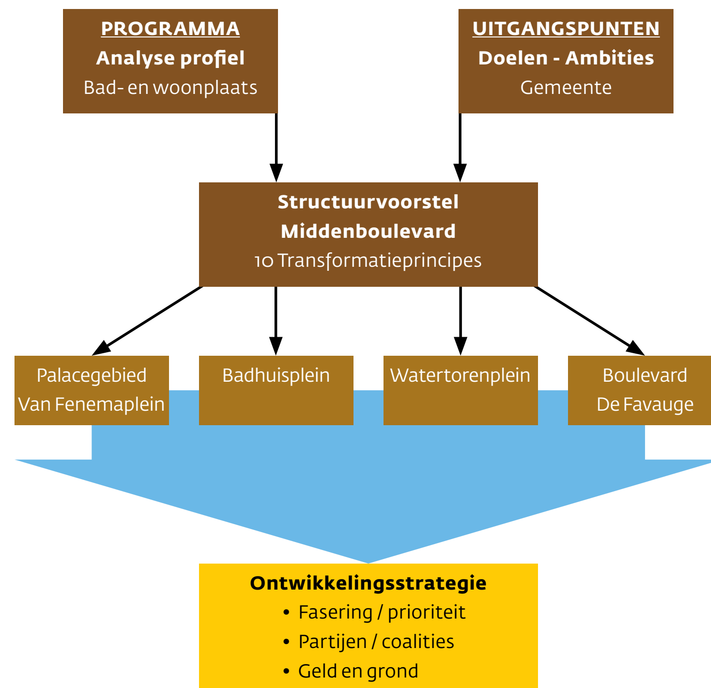






Het thema 'ruimtelijke kwaliteit' op drie schaalniveau's – Werkplaats 1

Vervolgens ging het gezelschap in vier groepen uiteen. Per groep werden de voorstellen voor één van de deelgebieden doorgesproken, aangescherpt en aangevuld. Ruimtelijke inrichting, programma en functies van gebouwen werden besproken. Er werden enkele kanttekeningen geplaatst en aandachtspunten mee gegeven. Zo bleek de uitwerking van de ideeën op sommige punten strijdig met het nieuwe bestemmingsplan. Er waren twijfels over de uitgangspunten achter de parkeeroplossingen. Aan het eind van de dag werd een ontwikkelingsagenda bedacht.









Profiel en programma

Zandvoort heeft veel sterke kwaliteiten die in het oog springen. Natuurlijk heeft Zandvoort het strand en de duinen. Daarnaast ligt het tussen twee omringende natuurgebieden, het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen. De ligging nabij Haarlem en Amsterdam is ook een groot pluspunt. Van de toeristen in Amsterdam bezoekt 17% ook de omgeving, waaronder het strand in Zandvoort. Sommige buitenlandse toeristen verblijven in Zandvoort en 'doen' van daaruit een dag in de stad. Het dorp heeft een authentiek en pittoresk karakter. Uniek is Zandvoort met het circuit en het casino. Zandvoort heeft daarnaast diverse faciliteiten voor leisure en op het strand staan 39 strandpaviljoens van goede kwaliteit. Zandvoort is de enige kustplaats met een NS-station. Ten slotte heeft Zandvoort internationale naamsbekendheid.

Ondanks al deze kwaliteiten is het profiel van Zandvoort moeilijk te duiden in enkele woorden. Waar Scheveningen zich onderscheidt als evenementenbadplaats, Noordwijk bekend staat om hoogwaardige congresfaciliteiten, wellness en natuur en bijvoorbeeld Bergen de naam heeft een authentiek kunstenaarsdorp te zijn, heeft Zandvoort geen duidelijk imago. Haar imago is bleek en niet exclusief.



Gezellig dorpscentrum



Goede bereikbaarheid vanwege station

n programma



Straatbeeld op een zomerse piekdag, van 30°

Bezoekers van Zandvoort
Typerend voor Zandvoort zijn de hoge bezoekersaantallen. Zandvoort heeft, vergeleken bij de andere badplaatsen in Noord-Holland, meer verblijfsvoorzieningen en meer leisure te bieden. Het toerisme is verantwoordelijk voor 40% van de werkgelegenheid in Zandvoort. Het bungalowpark Sun Parks en de hotels zijn de voornaamste locaties voor overnachting. Vakantiehuisjes, pensions en de camping spelen een kleinere rol. Jaarlijks zijn er ruim 4 miljoen bezoekers, van wie ruim 1,2 miljoen verblijfstoeristen. Gezamenlijk besteden die bezoekers 166 miljoen euro in Zandvoort. De reden voor bezoek aan Zandvoort is vooral rust, natuur en strand. Er is ook een grote groep die komt voor 'fun'.

Ontwikkelingen en kansen
Zandvoort heeft te maken met een aantal ontwikkelingen. Vergrijzing is zowel landelijk als in de gemeente een trend. Dat betekent dat de druk op de woningmarkt wat zal afnemen in Zandvoort. Voor het toerisme biedt vergrijzing kansen, omdat de doelgroep 65+ redelijk welvarend is en veel vrije tijd heeft. Deze doelgroep is veel fitter dan gepensioneerden vroeger waren. Ze vieren veelal op actieve wijze vakantie en juist buiten het hoogseizoen. Er zijn nog steeds veel Duitse toeristen, maar hun aandeel neemt ieder jaar iets af. Zij gaan in toenemende mate naar de badplaatsen aan de Oostzee, die de laatste jaren allemaal een transformatie hebben ondergaan.

Een andere ontwikkeling is de veeleisendheid van toeristen. Er is een toenemende vraag naar voorzieningen op het gebied van wellness (sauna, beauty, fitness, massages en baden), sport en gezondheid. Dat vraagt om een breed aanbod van hoge kwaliteit.



Ook voorzieningen rond duurzaamheid, zingeving en authenticiteit liggen steeds beter in de markt. Zandvoort zou haar ligging binnen de metropoolregio Amsterdam beter kunnen benutten. De gemeente zou in kunnen spelen op de behoeften van de 'zakelijke toerist'. Deze heeft behoefte aan bijzondere vergaderlocaties en plekken voor bedrijfsfeesten en uitjes.

Consequenties voor de Middenboulevard

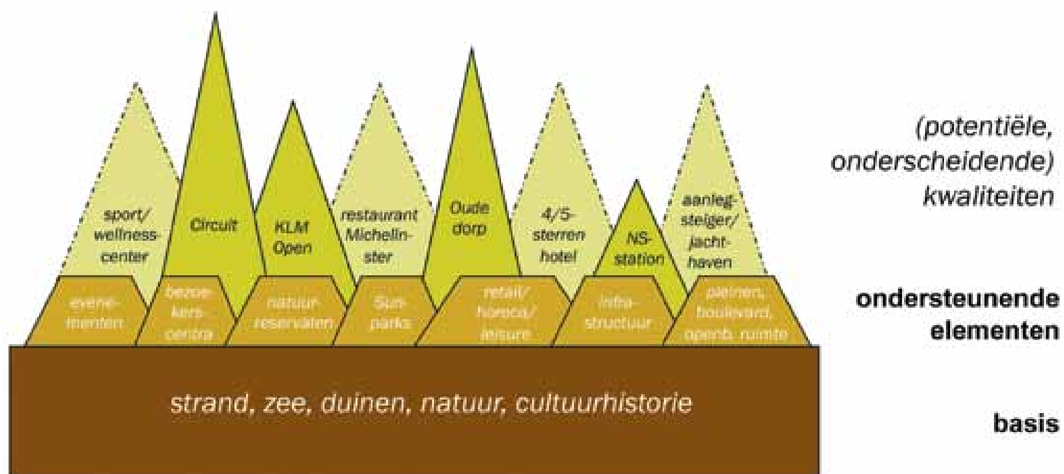
Waar in andere badplaatsen de boulevard het middelpunt van het strandleven vormt, speelt de boulevard in Zandvoort geen belangrijke rol. De Middenboulevard is wel het visitekaartje van de badplaats. Dat visitekaartje roept nu het beeld op van desolaatheid en doet daarmee geen recht aan de veelzijdigheid van het dorp. Er is erg weinig groen aanwezig en het is een hard, stenig en winderig gebied. De boulevard is een zeer grootschalige openbare ruimte zonder programma en met nauwelijks publiekstrekkende functies.

Kwaliteit
De Middenboulevard heeft een flinke kwaliteitsimpuls nodig. Die hoeft niet gericht te worden op een bepaalde doelgroep, want van een kwaliteitsimpuls profiteert iedereen. Dat geldt niet alleen voor de Middenboulevard, maar voor het gehele dorp.
Zandvoort heeft enorm veel te bieden, maar hoge kwaliteit ontbreekt. Er is dan ook niet veel meer nodig, maar wel de juiste dingen. Zo heeft de Middenboulevard behoefte aan voorzieningen voor ieder weertype. De randvoorwaarde bij het ontwikkelen van de Middenboulevard is dat er balans is tussen wonen en ontspannen. Deze balans is precair.

Programma
Het programma voor de langere termijn moet meer dan nu gericht zijn op kansrijke doelgroepen zoals de welgestelde 55+-er, de hoogopgeleide 30+-er uit de Metropoolregio Amsterdam en de zakelijke toerist. Dit betekent het realiseren van 'pieken' in het aanbod en de profilering van Zandvoort als badplaats met kwaliteit en allure. Het programma moet in het gebied van de Middenboulevard zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsslag, door een 'upgrading' in het aanbod: vier- of vijfsterrenhotel, grand café(s), luxe restaurant(s) e.d. Het 'product', de identiteit en het imago van Zandvoort, moet langzaam van kleur verschieten. Van 'weinig exclusieve badplaats voor een dagje strand' naar '(ook een) moderne badplaats voor de welgestelde, actieve van het leven genietende mens die op zoek is naar rust, ruimte en luxe'. Dit kan niet alleen met een promotiecampagne. Er zullen omvangrijke publieke én private investeringen nodig zijn en een lange adem.

Het toe te voegen programma in de Middenboulevard is beperkt van omvang, maar het is zaak om:
- de voorzieningen slim te lokaliseren aan looproutes;
- met het oog op de veeleisendheid van de beoogde doelgroepen te zorgen voor een kwalitatieve versterking en niet van 'meer hetzelfde';
- retail, horeca en leisure te realiseren die de passerende dag-, verblijfs- en zakelijke toerist verleidt tot het doen van een aankoop en/of het nog even blijven voor aan een activiteit of hapje of drankje.

Er wordt in het nieuwe programma weinig toegevoegd, de accenten worden verschoven. In de stedenbouwkundige schetsen en de exploitatieberekeningen is uitgegaan van een bescheiden toevoeging aan programma met 700 m2 detailhandel en 400 m2 horeca. Wat betreft wonen is het programma ook beperkt. Zandvoort heeft ruim 16.000 inwoners. De groeibehoefte aan nieuwe woningen is minimaal. Wel is herstructurering van de bestaande woningvoorraad langs de boulevard noodzakelijk. Naast een kwaliteitsimpuls is ook een verhoging van de dichtheid noodzakelijk om de openbare ruimte te verbeteren. Voor de periode tot 2025 is er behoefte aan maximaal 420 nieuwe woningen. Deze kunnen het beste gefaseerd in de markt gezet worden, om te veel onderlinge concurrentie tegen te gaan.



In het piekenlandschap van Zandvoort is te zien dat het met de basis en de ondersteunende kwaliteiten van Zandvoort goed zit. Er is een breed aanbod. Zandvoort mist echter nog een aantal pieken, potentiële onderscheidende kwaliteiten om het dorp en de badplaats aantrekkelijker te maken het hele jaar rond. Deze ideeën zijn licht afgedrukt.

Ruimte



elijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit

Om ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen in Zandvoort en de kwaliteitsimpuls op gang te brengen, ligt de sleutel in de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Als de openbare ruimte serieus wordt vernieuwd, geeft dat een impuls aan de ontwikkelkracht van bewoners en ondernemers in het gebied. Daardoor ontstaat ook vertrouwen en investeringsbereidheid bij professionele ontwikkelaars en corporaties. Verbetering van de openbare ruimte loopt via drie wegen:

- infrastructuur;
- landschap en
- stedenbouw.

Infrastructuur – ontsluiting en parkeren

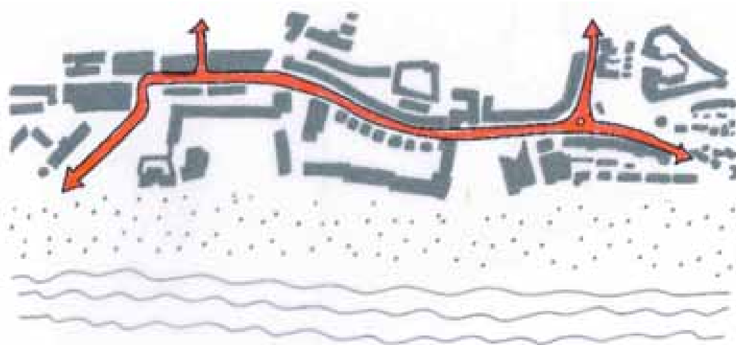
Van de dagjesmensen in Zandvoort komt 50% uit Amsterdam en omgeving. Op piekdagen komt ook een groot deel van de bezoekers van buiten de regio. Het merendeel van de bezoekers komt met de auto (zo'n 73%). Voor de automobilisten zijn 12.300 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 60% op straat. Rond de Middenboulevard zijn te weinig parkeerplaatsen, vooral op topdagen. Op de 20 piekdagen per jaar zijn de parkeerterreinen 's morgens om 10 uur al helemaal bezet. Wie later arriveert, moet op straat parkeren en staat ook in de file. Files beginnen op topdagen al om 10 uur 's morgens. Op piekdagen gaat 30% van in de regio geënquêteerde personen juist niet naar Zandvoort vanwege de files en de te verwachten drukte op het strand. De auto is dominant aanwezig in het gebied van de Middenboulevard, zowel via de doorgaande weg als vanwege het vele parkeren.

Doorgaand verkeer verminderen

Al dat autoverkeer naar Zandvoort leidt tot verkeersdrukte in het dorp. Veel verkeer passeert de Burgemeester Engelbertsstraat, de route in de Middenboulevard die het dichtst langs het strand loopt. Hier rijdt verkeer in beide richtingen. De straat wordt als een obstakel ervaren tussen het dorp en het strand. Een oplossing kan liggen in het verminderen van het doorgaand verkeer.



Parkeerveld op het Favaugeplein



Huidige situatie: alle doorgaand verkeer via Engelbertsstraat



Voorstel: verkeersafwikkeling via twee lussen

Voorgesteld wordt om het verkeer in een lus om het Palace Hotel heen te leiden, op vergelijkbare wijze als nu het verkeer bij boulevard Paulus Loot in een lus kan rijden. Een verkeersafwikkeling via 'lussen' leidt ertoe dat de Burg. Engelbertsstraat minder belast wordt met doorgaand verkeer. Dit komt ook de 'oversteekbaarheid' ten goede, alsmede een betere integratie tussen strand en het dorpscentrum.

De consequentie is dat er autoverkeer over een deel van de Boulevard De Favauge komt. Het verkeer kan daar naar de parkeervoorzieningen in het Palacegebied worden geleid. De ingang van het Palace Hotel komt aan de strandzijde. Bezoekers krijgen direct per auto toegang. Het reorganiseren van de verkeersstroom impliceert ook verkeerskundige oplossingen voor de andere toegangswegen aan de westkant van het dorp.



Een weinig doordachte oplossing bij Palace Hotel om doorgaand verkeer te verminderen



Hinderlijke obstakels in de openbare ruimte vanwege veiligheid


Barrière dorp – strand bij Badhuisplein


Onveiligheid bij het oversteken

Loop- en fietsroutes en het oversteken verbeteren
De Burg. Engelbertsstraat is de straat die alle voetgangers op weg naar het strand moeten oversteken. Veel voetgangers komen van het NS-station. Deze treinreizigers moeten nog 500 meter lopen naar het strand en 1100 meter naar het circuit. De route van het station naar het strand is niet goed herkenbaar en niet aantrekkelijk. Zo staan de woningen rond het stationsplein met de achterkant naar het station en blokkeert het flatgebouw van het Palace Hotel het uitzicht naar zee.

De buslijnen, zoals lijn 80 uit Amsterdam, arriveren in het centrum van het dorp op het busstation. Het busstation en het treinstation zijn niet met elkaar verbonden. Deze passagiers lopen via de Kerkstraat naar het Badhuisplein.

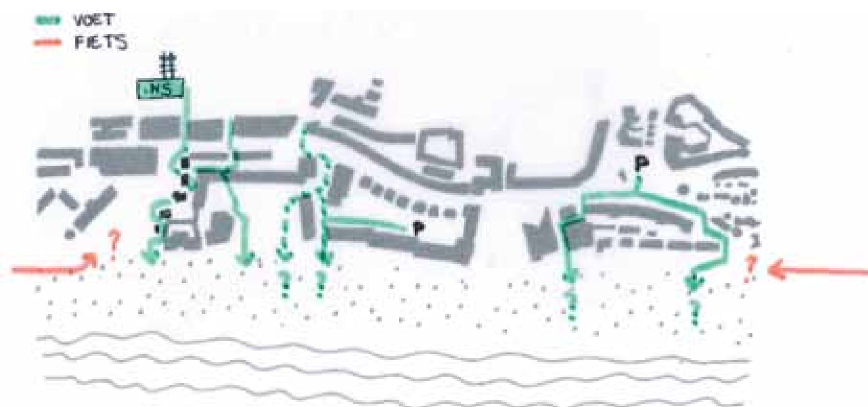
De routes naar het strand stuiten allemaal op obstakels in de vorm van gebouwen. Een bezoeker die niet bekend is in het gebied, moet al snel kruip-door-sluip-door naar het strand. Voorgesteld wordt om de looproutes te concentreren op drie plekken en op deze plekken aandacht te besteden aan het veilig oversteken van de weg. Door de openbare ruimte te verbeteren worden de routes beter en veiliger. Daardoor worden dorp en strand beter met elkaar verbonden.

Er is een fietsroute van het zuidelijke duingebied naar de boulevard Barnaart. Deze volgt niet de kustlijn, maar scharrelt door minder aantrekkelijke straten. Fietsers fietsen liever op de boulevard dan over de Burg. Engelbertsstraat. Voorgesteld wordt om nu een echt fietspad aan te leggen op de boulevard. De fietsers kunnen dan legaal over de boulevard fietsen op een eigen route met zicht op zee. Bij een duidelijk onderscheid in materiaalgebruik voor voetgangers en fietsers ontstaat meer veiligheid.

Parkeren ontmengen en intensiveren
In de huidige situatie is een groot deel van de openbare ruimte ingericht ten behoeve van het parkeren. Parkeren voor strandbezoek en van bewoners gebeurt door elkaar. Er staat veel blik op straat en er zijn slechts enkele parkeergarages. Uitbreiding van ondergronds parkeren is niet toegestaan vanwege de kustveiligheid. In de kernzone van de kustbescherming, de zone het dichtst langs het strand, mag niet gegraven worden, want dan verzwakt de waterkering. De oplossing moet dan ook op het huidige maaiveld liggen.

In de voorstellen wordt het parkeren geïntensiveerd rond de Burg. Engelbertsstraat en in het Palacegebied. Het parkeren voor toeristen en voor bewoners wordt gescheiden. Parkeren voor toeristen wordt geconcentreerd in de Burg. Engelbertsstraat. Door schuin te parkeren, kunnen hier meer plaatsen gerealiseerd worden dan in de huidige situatie. ’s Winters zijn die plaatsen niet nodig. Dan kan de hele zone gebruikt worden als (extra brede) stoep.

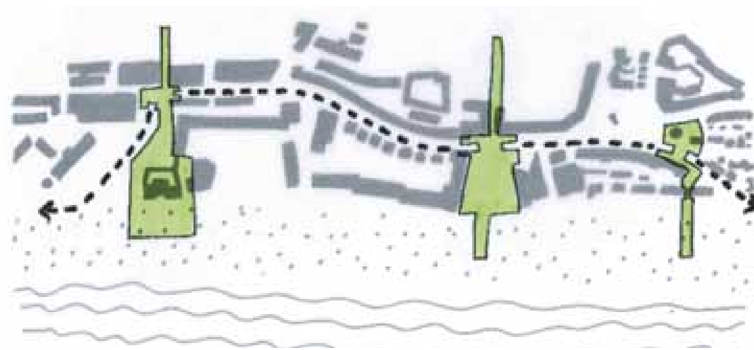
Tijdens de tweede werkplaats werden twijfels geuit over de



Huidige situatie: onduidelijke loop- en fietsroutes vanuit station en parkeerplaatsen



Huidige situatie: grote parkeervelden en langs parkeren Engelbertsstraat



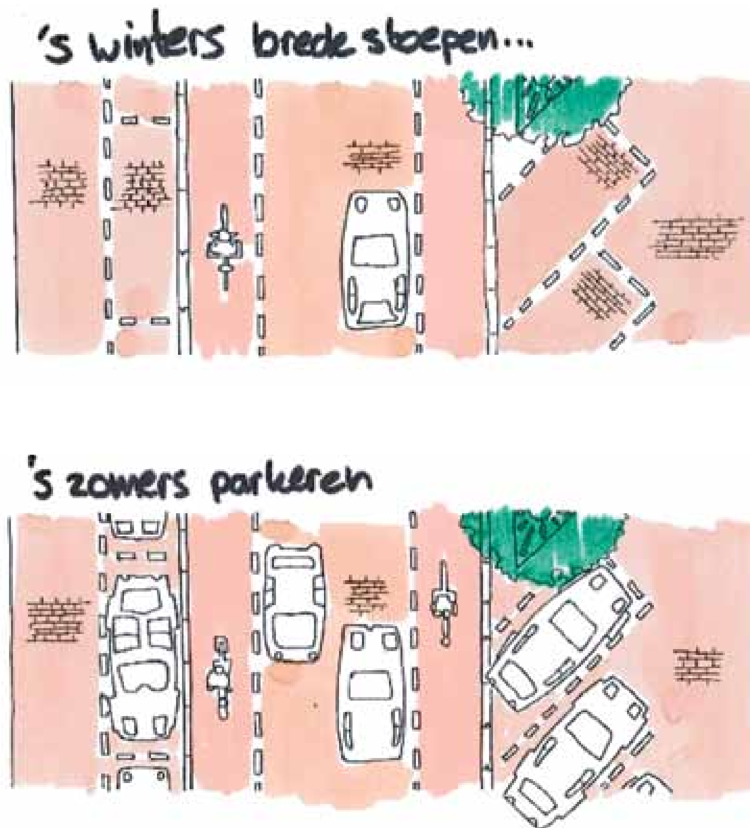
Voorstel: concentreren van drie heldere looproutes in combinatie met betere oversteekplekken



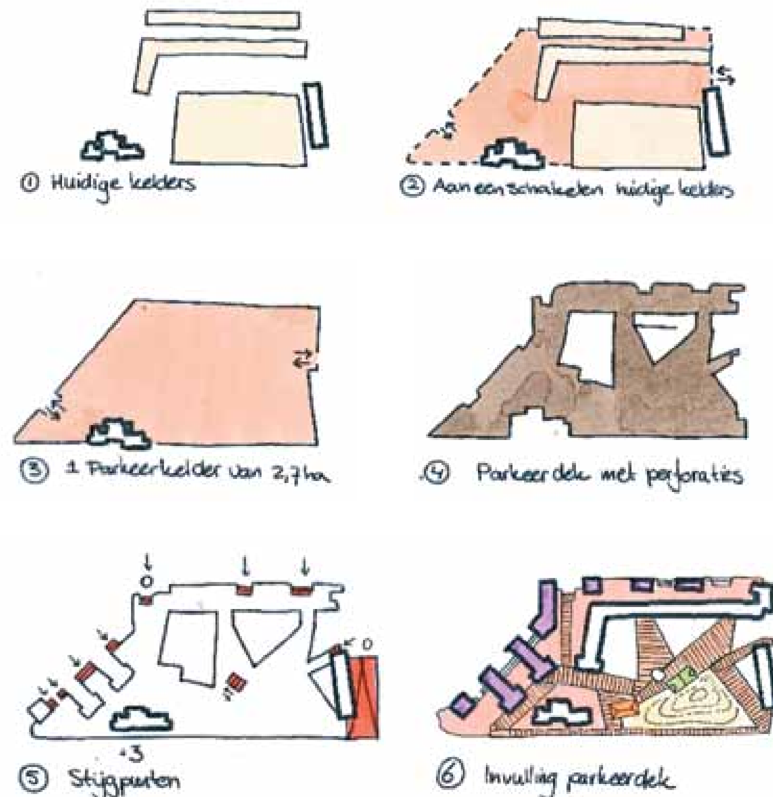
Voorstel: intensivering parkeren rond Burgemeester Engelbertsstraat

verkeersveiligheid van deze oplossing. Het voorstel is sindsdien weer gewijzigd in langsparkeren.

Het voorstel voor het Palacegebied is om de huidige parkeergarages aaneen te schakelen tot een parkeerkelder van 2,7 ha. Daarvoor hoeft niet gegraven te worden. Het parkeren bevindt zich op maaiveldniveau, drie meter lager dan de boulevard. Het parkeerterrein wordt een kelder door er een deck overheen te leggen. Dit deck komt op de hoogte van de boulevard. Dit hogere niveau wordt doorgetrokken over het hele gebied. Daardoor ontstaat nieuwe openbare ruimte. In het deck worden perforaties gemaakt, waardoor zicht is op de auto's een verdieping lager. Vanwege deze perforaties ontstaat een afwisselend en boeiend geheel en heeft de parkeerkelder daglicht. De openbare ruimte wordt vriendelijk ingericht door het gebruik van (houten) vlonders. Tijdens de tweede werkplaats werd aangeraden nader te onderzoeken hoe de bedachte parkeeroplossingen zich verhouden tot de parkeerbalans voor de Middenboulevard. Een parkeeroplossing buiten het plangebied is (nog) niet gevonden.



Voorstel: parkeren op de Burgemeester Engelbertsstraat



Voorstel: parkeren bij het Plalace Hotel en het Van Fenemaplein



Een overmaat aan ruimte aan de boulevard

Openbare ruimte - verblijfskwaliteit en landschap

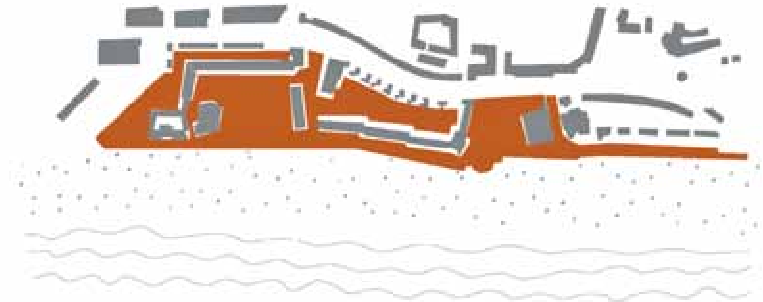
De openbare ruimte in de Middenboulevard spreekt zoals eerder aangegeven niet tot de verbeelding. De boulevard is heel stenig en er is nauwelijks groen in het gebied. Daarmee is er een strenge scheiding tussen de natuur van strand en zee enerzijds en de gebouwde omgeving anderzijds. Een meer directe relatie met het groene, zandige duinlandschap kan een grote impuls geven aan een betere verblijfsomgeving. Ook kan het de basis zijn voor buitenactiviteiten op het gebied van sport, spel en recreatie.

Het duinlandschap naar binnen halen

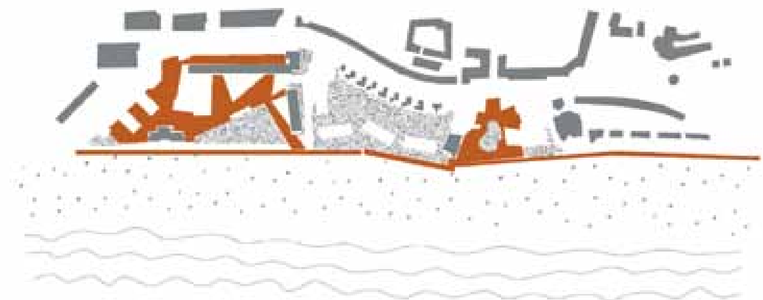
Om de eentonigheid en stenigheid te verminderen is het voorstel om het duinlandschap het gebied binnen te trekken. Het idee is dat het Van Fenemaplein deels duinlandschap wordt en dat het Favaugeplein grotendeels transformeert tot duin. Het lichte grijs op de tekening is duinlandschap. In de tweede werkgroep werd de kritische noot overgebracht dat dit voor veel zandoverlast zou kunnen zorgen.



Het enige groen in het gebied



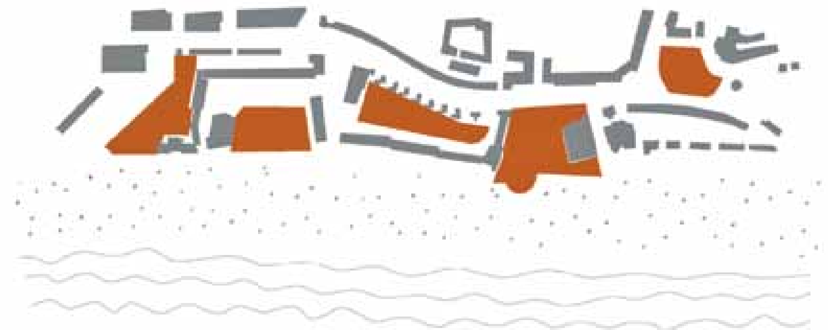
Huidige situatie: boulevard met veel steen



Voorstel: duinlandschap naar binnen

Meer beslotenheid op de pleinen maken
Tevens is het voorstel om meer beslotenheid op de pleinen te creëren. Nu zijn ze erg open, kaal en weids. Door de grootschaligheid van de pleinen te verminderen en beperkt kleinschalige publieksfuncties toe te voegen, ontstaat meer levendigheid op de pleinen. Hierdoor verbetert de verblijfskwaliteit, vooral buiten de zomer als er minder mensen zijn.

Meer beslotenheid ontstaat door de ruimte op te delen in kleinere gebieden. Op het Van Fenemaplein komen er hoogteverschillen als gevolg van de bedachte parkeeroplossing met een geperforeerd deck boven het parkeervlak. De openbare ruimte op het Badhuisplein wordt kleiner door toevoeging van programma en bebouwing op het plein. Het Favaugeplein verdwijnt als verblijfsruimte in dit voorstel, doordat het duinlandschap wordt. Parkeren wordt geïntegreerd in de nieuwe bebouwing in combinatie met het duinlandschap. Ook het Watertorenplein ondergaat een transformatie door toevoeging van bebouwing.



Huidige situatie: de pleinen zijn erg open en weid



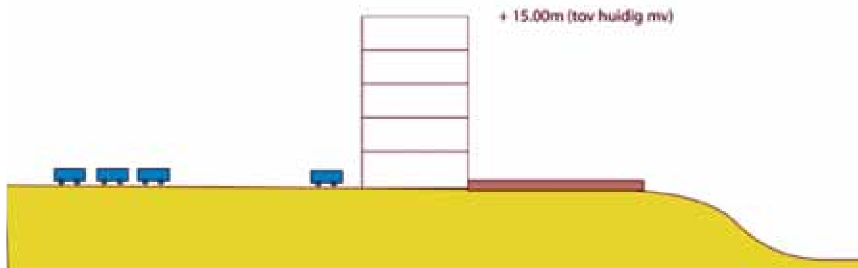
Voortsel: kleinere eenheden creëren meer intimiteit



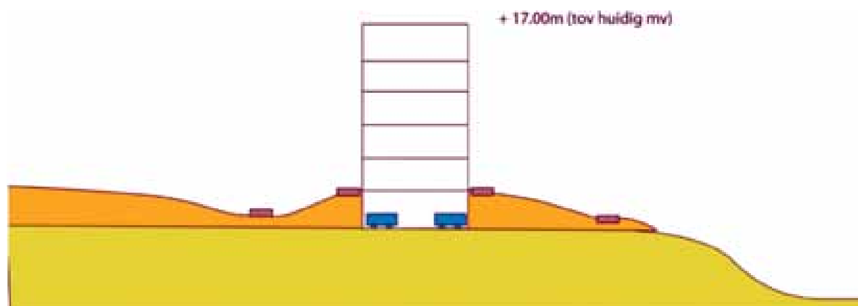
Een overmaat aan ruimte aan de boulevard



Een kakofonie aan typen bestrating en straatmeubilair



Huidige situatie: parkeren op maaiveld, brede boulevard



Voorstel: parkeren op huidig maaiveld in bebeouwing, 1e bouwlaag in nieuw duin (+3m) parkeren op het Favaugeplein



Weinig hoogwaardig straatmeubilair voor een internationale badplaats

Het materiaalgebruik vereenvoudigen: een grote opknapbeurt
Er worden nu veel verschillende materialen voor bestrating en straatmeubilair gebruikt in het gebied van de Middenboulevard. Hierdoor worden er breuken in routes ervaren, zoals tussen de boulevard en aansluitende wegen. Als het aantal verschillende materialen kleiner is en wanneer gebruik wordt gemaakt van eenduidige materialen, straalt het gebied rust en eenheid uit. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan het gebruik van houten plankieren op de boulevard die al beginnen vanaf het station of het dorp en doorlopen tot op het strand in een benedenboulevard. Dat geeft de sfeer van het strand en heeft een meer vriendelijke uitstraling.



Nu een enorme hoeveelheid aan materiaal



Voorstel: vereenvoudiging brengt rust

In de 2e werkplaats werd opgemerkt dat nog wel goed gekeken moet worden naar het materiaalgebruik, aangezien hout erg glad kan worden.

Het dorp doortrekken tot op het strand

De verbinding tussen dorp, boulevard en strand laat op dit moment sterk te wensen over. De bebouwing die na de Tweede Wereldoorlog langs de kust is neergezet schermt het dorp af voor de zeewind, maar vormt ook een soort visuele muur tussen dorp en strand.

Ook de boulevard zelf is een harde scheiding. Door de verbindingen te verbeteren, wordt de relatie tussen dorp en strand sterker. Voorgesteld wordt om een strandpromenade aan te leggen aan de voorkant van de strandpaviljoens, met regelmatige toegangen naar de boulevard en met dezelfde materiaalstijl als op het Van Fenemaplein.



Voormalige passage is een doodlopende route zonder zicht op zee geworden



Huidig: boulevard als eigen element



Voorstel: routes markeren door eenduidig materiaalgebruik van station/dorp tot de benedenboulevard op het strand



Referentiebeeld: strandboulevard in St. Kilda, Melbourne

Stedenbouw – schaalverkleining en levendigheid

De gebouwde omgeving heeft nu een grote maat en schaal. De pleinen zijn niet aantrekkelijk om op te verblijven omdat ze onbeschut en te groots zijn. Er valt veel winst te behalen door gebouwen te herstructureren, de menselijke maat terug te brengen, ‘plinten’ te verlevendigen met winkels en routes beter herkenbaar te maken.

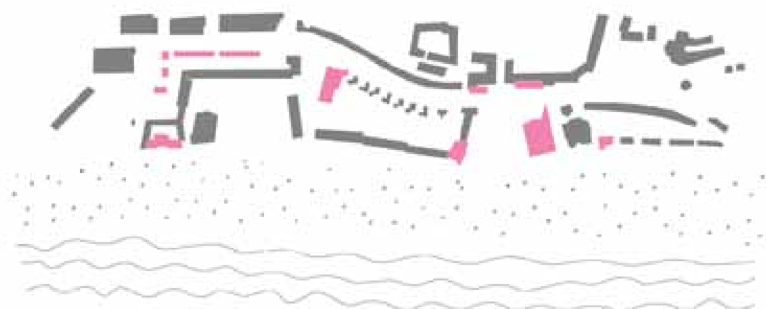
Het clusteren van winkels en bebouwing op ‘polen’
In de huidige situatie liggen de winkels verspreid. Ze zijn nauwelijks gekoppeld aan de oost-west gerichte looproutes. Voorgesteld wordt om de winkels te clusteren op de beide ‘polen’. De polen zijn het Badhuisplein en het Palacegebied. De routes naar het strand komen uit op deze pleinen. Van belang is om deze polen levendiger te maken. Door de winkels in deze gebieden te clusteren langs de strandroutes, komen hier meer mensen en verbetert de verblijfskwaliteit. De winkels liggen dan ook aan de belangrijkste looproutes waardoor er ook een beter economisch perspectief ontstaat.

Verbijzondering van gebouwen: repareren
De huidige bebouwing langs de boulevard wekt een beeld van vergane glorie en verval. Herstructurering van deze woningvoorraad is noodzakelijk. Veel gebouwen kunnen echter niet zomaar vervangen worden. Het is dan ook een uitdaging deze gebouwen bijzonder te maken. Het gaat hierbij om het Palace Hotel en de flatgebouwen aan het Van Fenemaplein. Deze gebouwen kunnen met kleine architectonische ingrepen unieker worden, bijvoorbeeld door een gat te maken in het Palace Hotel en het verwijderde volume aan de top en de zijkant van het gebouw terug te laten komen. Het Van Fenemaplein zal bijvoorbeeld een heel andere indruk maken als er mooie opvallend gekleurde balkons aan de flatgebouwen hangen. Dergelijke architectonische 'vernieuwbouw' van de naoorlogse hoogbouw kan de beleving van de bezoeker sterk beïnvloeden.


Weinig aantrekkelijke ruimte waar nu niets gebeurt



Sleetse winkelstrip met minder hoogwaardige functies


Winkels liggen nu verspreid


Voorstel: winkels geconcentreerd bij polen

Een identiteitsdrager maken: landmark/ icoon
Nu ontbreekt het in Zandvoort aan een echte identiteitsdrager, een gebouw dat zo opvallend is, dat het identiteit genereert en als oriëntatie dient voor bezoekers. Zandvoort heeft echter wel enkele locaties die goed kunnen dienen als identiteitsdrager. Als het Palace Hotel getransformeerd wordt met een opening en een aanhang, zal dat spraakmakend zijn. Ook de watertoren heeft de potentie om een echt icoon te worden. Het Badhuisplein komt er straks heel anders


Het nieuwe Palace hotel


De opvallende balkons op het Van Fenemaplein

uit te zien. Het idee is om hier midden op het plein een traditionele Zandvoortse bomschuit neer te leggen. Vroeger werd er gevist met een bomschuit die met zijn platte bodem het strand opvoer.
Het nieuwe gebouw voor de KNRM bij het Badhuisplein kan ook een landmark worden. Ten slotte kan Zandvoort opvallende openbare toiletten op het strand en langs de beneden-boulevard plaatsen. Door vormgeving en kleurgebruik kunnen toiletten bijzondere in het oogspringende objecten worden die identiteit geven aan de Middenboulevard en Zandvoort. Op termijn kunnen allerlei services worden toegevoegd.





Pleinen

De pleinen

Watertorenplein
De watertoren is een gemeentelijk monument. De bedoeling is om in de top van de toren een kleinschalig, 'creatief' restaurant te openen. Dit is nu niet mogelijk, omdat het gebouw beweegt. De zeewind staat vrijwel continu op het gebouw en daardoor is het gebouw om zijn eigen as gaan draaien, het gebouw tordeert. Het draaien kan worden tegengegaan door een andere toren tegen de huidige toren aan te bouwen en deze als het ware te verankeren. In de nieuwe toren kunnen appartementen komen. Het watertorenplein is nu grotendeels parkeerplein. Dat kan ook zo blijven in het voorstel, dankzij het hoogteverschil met de ingang aan de noordoostkant. Het parkeerplein zal worden afgedekt. Daarop kunnen woningen worden gebouwd. Gedacht is aan kleinschalige woningbouw, met een uitstraling als van het oude dorp. Ook kan op het parkeerdeck een groen binnenhof ontstaan. Bebouwing aan de oostzijde en zuidoostzijde is niet toegestaan in het bestemmingsplan. Het zou wel goed in het straatbeeld passen.


De parkeerplaatsen



De watertoren



Watertorenplein in de voorstellen

Badhuisplein
Het Badhuisplein is nu één grote open ruimte. Het voorstel is het plein op te delen in twee kleinere deelpleinen, één bij de rotonde en één in het verlengde van de Kerkstraat. De open zichtlijn vanuit de Kerkstaat via het plein naar zee en strand krijgt een accent. Het idee is om een traditionele bomschuit midden op het nieuwe badhuisplein te plaatsen bovenop een klein duin in het centrum. Door meer bebouwing rondom het plein neer te zetten, dichter naar elkaar toe, zal er meer beslotenheid ontstaan. Alle blauw/paarse vlekken op de tekening staan voor nieuwbouw. Het idee is om de nieuwe bebouwing aan de zuidzijde in hoogte op te laten lopen tot aan de zee. Hier kan een 4 of 5 sterrenhotel komen. In de tweede werkplaats reageerden bewoners enthousiast, al moet er bij hoogbouw wel op gelet worden dat er genoeg zonlicht op het plein komt.


Maquette van het nieuwe Badhuisplein

De huidige bebouwing aan de noordzijde wordt gesloopt. Het casino gaat weg in de voorstellen, maar er moet wel een avondprogramma komen. De nieuwbouw kan worden gecombineerd met de huidige parkeergarage onder het casino. Het idee is dat de nieuwbouw veel dichter op de bebouwing aan de zuidzijde komt te staan, zodat het plein intiemer wordt. De plek is geschikt voor een Grand café of sterrenrestaurant, met de mogelijkheid van terrassen aan de zonzijde.

Het gebouw van de KNRM blijft bestaan, maar de KNRM zelf gaat verhuizen. Het idee is om een nieuw gebouw van architectonische kwaliteit neer te zetten voor de KNRM op het plein, bovenop het duin met directe toegang tot strand en zee. In het oude gebouw kan een maatschappelijke functie krijgen, zoals een kleinschalig museum, zoals het Zandvoorter museum dat uitbreiding zoekt.


Badhuisplein zonder beslotenheid



Het huidige gebouw van de KNRM



Plankaart van het Badhuisplein

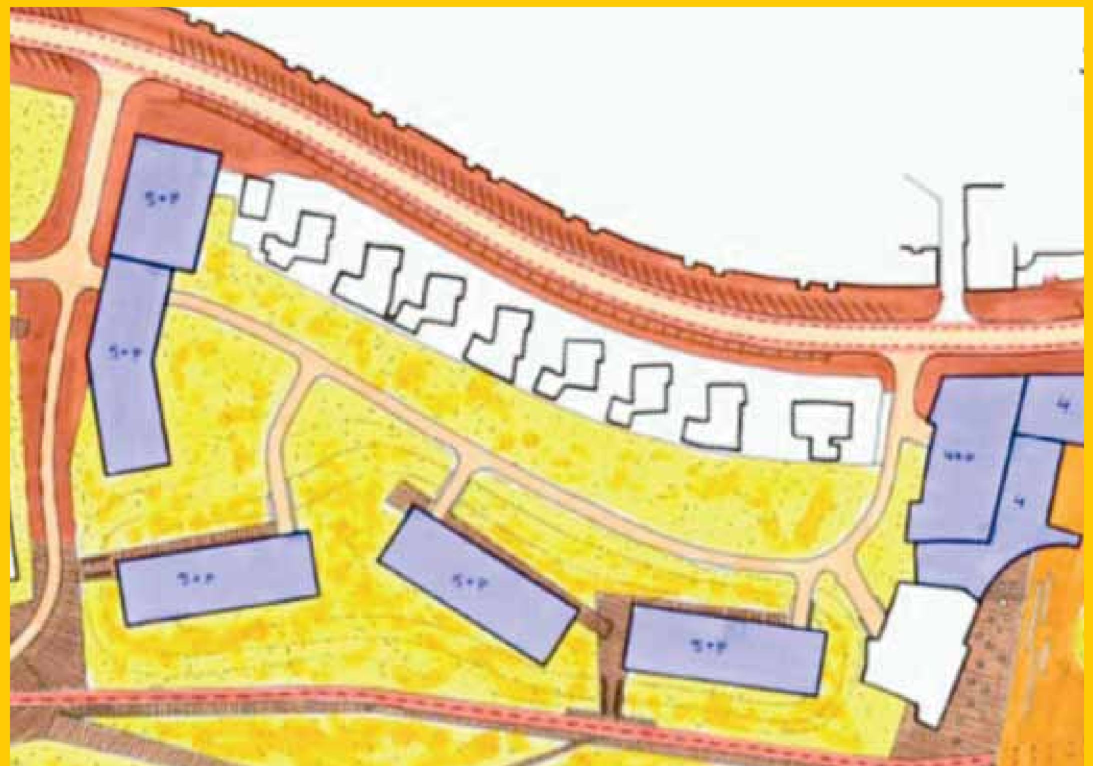
Favaugeplein

Voorgesteld op de werkplaats werd om het huidige parkeerterrein op het Favaugeplein niet langer te gebruiken. De parkeerplekken kunnen naar de Burg. Engelbertsstraat als hier tweezijdig schuin geparkeerd wordt. Er zal nieuwbouw komen via de weg van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op initiatief van de bewoners wordt gedacht over de sloop van de huidige bebouwing. De bewoners zullen terugkeren en als collectief ook extra woningen bijbouwen. Bewoners kunnen nog steeds parkeren op de begane grond rondom de bebouwing. Vanwege de waterkering kunnen hier geen ondergrondse parkeergarages komen. Het idee was om een duinlandschap over de parkeerplaatsen aan te brengen tegen de appartementencomplexen aan. Het duinlandschap wordt hier dan ook tegen de bebouwing aangetrokken. Ook aan de noordzijde van het Favaugeplein komt nieuwbouw. De supermarkt Dirk van den Broek kan verplaatst worden naar de zijkant van het Badhuisplein.

Na de tweede werkplaats is het voorstel aangepast. Parkeervoorzieningen blijken toch hard nodig op het Fauvageplein om de parkeerbalans op orde te krijgen. Het voorstel is nu om een parkeergarage te bouwen op maaiveld met een openbaar wandelgebied met duinen daar boven.



Favaugeplein



Het duinlandschap naar binnen

Palacegebied
Ook het gebied rond het Palace Hotel zal ingrijpend veranderen. De route vanaf het station naar het Palace Hotel krijgt een heldere inrichting. Vanaf het station loopt men straks rechtstreeks op het hotel af. Daartoe moet men eerst een paar traptreden klimmen, want de hele wandelroute komt op hoogte van de boulevard te liggen.

Een deel van de huidige bebouwing zal gesloopt worden. Nieuwbouw langs de Burg. Engelbertsstraat zal het gebied afronden. Tussen alle nieuwe gebouwen komen de trappen naar het deck. Het voorstel is om in de 'plinten' van de bebouwing langs de nieuwe wandelroute strand- en toerisme gerelateerde winkels en horeca te clusteren. Bij het Palace Hotel kan men dan aan twee kanten afbuigen naar het strand. Ook bij de oversteekplaats aan de Burg. Engelbertsstraat kan een klein pleintje komen



De huidige route van station naar strand voert o.a. langs een benzinepomp



Het Palacegebied in de voorstellen

Van Fenemaplein
Het duin wordt op het plein naar binnengehaald en kunstmatig over de parkeerplaatsen aangelegd. In het duin is ruimte voor een permanent, jaarrond strandpaviljoen met terras aan de zuidzijde. In het duin kunnen ook voorzieningen komen voor sport, spel en andere buitenactiviteiten. De looproutes worden gebundeld. Ze worden strakker begeleid en geaccentueerd door het ontwikkelen van toegesneden plankieren. Het voorstel is om twee grote openingen te maken in het grote flatgebouw aan de Burg. Engelbertsstraat. Twee looproutes lopen dan door deze poorten. Het flatgebouw krijgt een facelift. Ook kan er nieuwbouw op de 'blinde kopgevels' komen. De flat kan worden opgetopt met bijzondere appartementen. Te overwegen is om ook aan de noordzijde nieuw te bouwen, haaks op het grote flatgebouw. Dat kan de pleinruimte meer besloten en verblijfsvriendelijker maken.


Parkeren aan het van Fenemaplein


Een kaal en leeg plein







Het gebied rond Palace Hotel en van Fenemaplein

De boulevard
De boulevard heeft straks een menselijke maat. Het voorstel is om hem smaller te maken (van 17m naar 8 tot 10m) en hoogwaardig zitmeubilair neer te zetten. Eenduidige vormgeving en materiaalkeuze zijn belangrijk. Op de boulevard kan een fietspad worden aangelegd dat aansluit op het regionale fietspadennetwerk Noordwijk - Bloemendaal e.v. Een benedenboulevard op het strand kan de strandpaviljoens verbinden. Voorgesteld wordt om openbare toiletvoorzieningen van topkwaliteit te ontwikkelen bij de strandtoegangen. Deze kunnen zich op termijn verder ontwikkelen tot publieke servicepunten met informatie, VVV, musea, fietsverhuur, tuktuk, etc. De toiletten krijgen topkwaliteit door ze vorm te geven als kunstobjecten.

Wijzigingen in het plan als gevolg van de tweede Werkplaats

Tijdens de tweede werkplaats kwam de discussie flink op gang. Dat was ook de bedoeling. De gepresenteerde kaart was geen definitief ontwerp. De Taskforce heeft de rol van aanjager van de discussie. Zij mag 'over de lijntjes kleuren' en is daarmee niet gebonden aan het bestemmingsplan. Toch is er nu voor gekozen om na afloop van de werkplaats de ideeën zodanig te wijzigen dat ze binnen het bestemmingsplan Middenboulevard passen, want de TFR wil de mogelijke uitvoering graag dichterbij brengen. Daartoe heeft de gemeente de ideeën getoetst. Op basis van deze toetsing is een nieuwe ontwerpkaart getekend, waarin alle voorgestelde wijzigingen uit de tweede werkplaats zo zorgvuldig mogelijk zijn verwerkt. Wijzigingen betreffen o.a. de route van station naar strand, langsparkeren in de Burgemeester Engelbertsstraat, locaties van woningbouw en de hoogte van gebouwen in het Palacegebied.


De boulevard heeft nu geen fietspad


Referentie: strandboulevard in Figuiera

Ontwik



Kaart van het hele gebied.



kelingsstrategie

Ontwikkelingsstrategie: faseren en investeren

De (her)ontwikkeling van de Middenboulevard kent naar verwachting een looptijd van 20 tot 25 jaar. De uitvoering moet behapbaar en flexibel zijn. Flexibiliteit ontstaat door haar op te delen in deelprojecten en deelcoalities. De lange doorlooptijd, het versnipperd eigendom en de financiële risico's moeten beheersbaar zijn. Het vraagt ook om continuïteit en sturing van het ontwikkelingstraject. De gemeente moet een sterke, actieve regierol spelen, vooral op het gebied van de openbare ruimte. De gemeente heeft ook een belangrijke rol in het sturen op de lastige en dure maatregelen zodat niet alleen de 'krenten uit de pap' worden gerealiseerd.

Het is zaak dat er een gezamenlijke investeringsagenda komt voor de komende jaren. Op basis van deze investeringsagenda kunnen directe coalities worden gesloten met instellingen, marktpartijen, ondernemers en groepen burgers voor specifieke gebieden of deelprojecten.

De investeringsagenda bestaat in principe uit drie onderdelen:

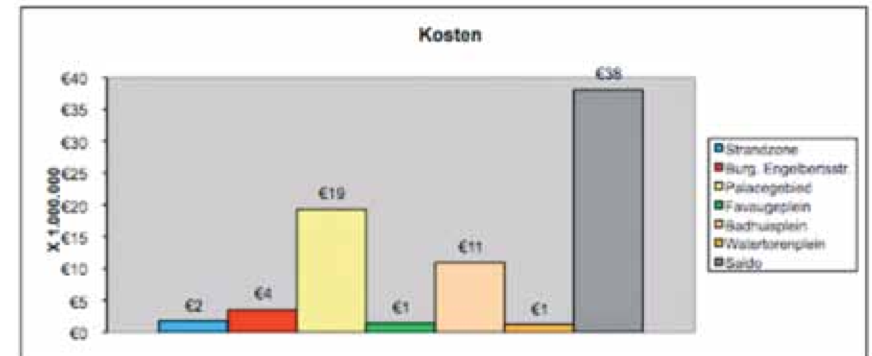
1 Maatregelen op korte termijn (< 3 jaar)
- snel opknappen: relatief gemakkelijk te organiseren
- ‘quick wins’: veel resultaat voor weinig geld

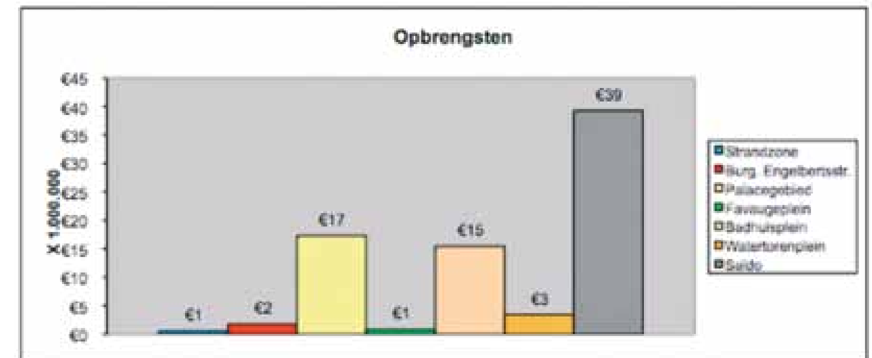
2 Maatregelen op middellange termijn (3 - 9 jaar)
- prioritaire projecten met markt en corporatie
- regie op opknappen van de openbare ruimte

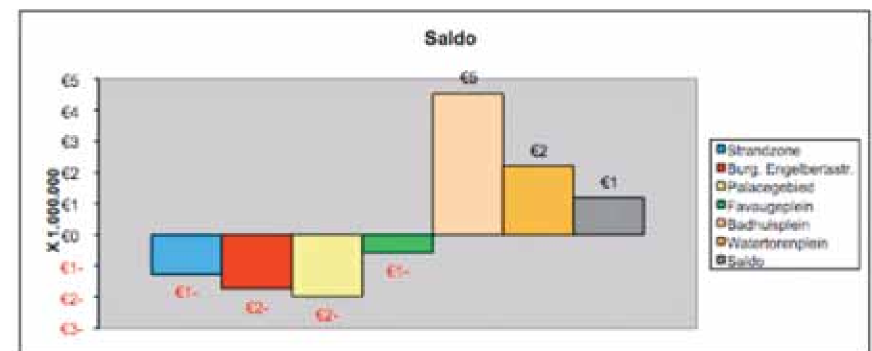
3 Maatregelen op lange termijn (> 10 jaar)
- onderzoek, studie, tekenen en rekenen. Daar moet nu mee begonnen worden!
- voorbereiden van bijzondere projecten (procedures e.d.)

Een goede, heldere fasering is cruciaal. Verschillende overwegingen kunnen echter bepalend zijn voor die fasering. De fasering kan gericht zijn op het behalen van snelle resultaten in de vorm van relatief gemakkelijk te realiseren verbeteringen, zoals bewegwijzering, straatmeubilair, website, manifestaties e.d. Een andere optie is dat zichtbare verbeteringen in het gebied leidend zijn bij de fasering. Daarbij gaat het om ingrepen die binnen afzienbare termijn te realiseren zijn, zoals een fietspad over de boulevard of de looproute tussen station en strand. Ten derde kan de fasering ook bepaald worden door het in de tijd 'naar voren halen' van conditionerende ingrepen op het gebied van infrastructuur, parkeren en openbare ruimte. Tenslotte kan de fasering worden gebaseerd op verdienprojecten, zoals woningbouw op het Watertorenplein of ontwikkeling van het Badhuisplein.

Dit leidt ook tot een dilemma in de aanpak. Enerzijds is het zaak te beginnen op de meest urgente locaties, zoals de looproute van NS-station naar strand, anderzijds is het verstandig om te beginnen met projecten waar ‘wat mee kan worden verdiend’. Zo is het Palacegebied de grootste kostendrager. Het Watertorenplein en het Badhuisplein zijn de verdienlocaties. Vooral het parkeerdek is hierin een grote kostenpost. Het opknappen van de openbare ruimte kost relatief erg veel minder. Uit de rekenexercities blijkt dat de grondexploitatie voor het gehele Middenboulevard sluitend kan worden gemaakt. De totale investeringsbehoefte is zo'n €35 tot €40 miljoen. Voorwaarde is dat alles wordt ondergebracht in een samenhangende exploitatie of dat verevening tussen deellocaties mogelijk wordt gemaakt.

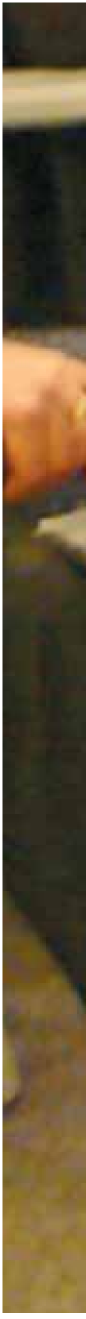

Kosten
€40
€35
€30
€25
€20
€15
€10
€5
€0
X 1.000.000
€2
€4
€19
€1
€11
€1
€38
Strandzone
Burg. Engelbertsstr.
Palacegebied
Favaugeplein
Badhuisplein
Watertorenplein
Saldo


Opbrengsten
€45
€40
€35
€30
€25
€20
€15
€10
€5
€0
X 1.000.000
€1
€2
€17
€1
€15
€3
€39
Strandzone
Burg. Engelbertsstr.
Palacegebied
Favaugeplein
Badhuisplein
Watertorenplein
Saldo


Saldo
€5
€4
€3
€2
€1
€0
€1-
€2-
€3-
X 1.000.000
€1-
€2-
€2-
€1-
€5
€2
€1
Strandzone
Burg. Engelbertsstr.
Palacegebied
Favaugeplein
Badhuisplein
Watertorenplein
Saldo

De focus ligt in de eerste fasen op het versterken van bestaande kwaliteiten. Zandvoort heeft sterke troeven die op zich weinig onderscheidend zijn, maar als totaalpakket uitermate sterk. Voordat wordt ingezet op theaters, bioscopen, racemusea en jachthaven moet worden gewerkt aan een kwaliteitsimpuls van de huidige troeven.







De Assist

Het openbare deel van het proces vond op de avond van 5 oktober plaats. De voorstellen van het werkteam die tijdens de tweede werkplaats besproken waren, werden die avond nogmaals gepresenteerd.
De insteek van de avond was om te spreken over de aangedragen denkrichtingen en daar de rode draden uit te halen. De leden van de Task Force gaven hun advies over de voorstellen van het werkteam. Ook was er ruimte voor de zaal om te reageren op de gepresenteerde ideeën. Daarbij kwamen ook de op- en aanmerkingen van de tweede werkplaats weer aan de orde. De Taskforceleden kwamen met hun eerste reactie op de voorstellen voor een brede kwaliteitsimpuls.

De assist

De grandeur die de spil was van de vroegere badplaats is nu niet meer. Het duinlandschap en de schaalverkleining vormen de kern van de voorstellen voor de nieuwe badplaats om zo betere openbare ruimtes te creëren. Juist de gebouwen uit de wederopbouw maken de Middenboulevard bijzonder. Door die gebouwen te behouden en te verbeteren creëer je iets geheel nieuws en unieks.
De gemeente moet zich wel afvragen of ze het parkeerprobleem van de Middenboulevard in het gebied zelf wil oplossen, zoals is vastgesteld in het bestemmingsplan. Dit betekent namelijk dat er ontzettend veel geld wordt gestoken in parkeergarages die geen extra kwaliteit toevoegen aan de Middenboulevard.

Uit de zaal kwamen veel vragen van belanghebbenden. Horecaondernemers gaven aan dat er meer capaciteit voor verblijfstoerisme nodig is. Daarnaast waren er veel vragen over het duinlandschap op de boulevard. Bij hevige wind zou het zand van de duinen voor overlast zorgen. Onderzocht moet worden hoe mogelijke zandoverlast te voorkomen is. Ook het gebruik van houten vlonders kent zo zijn nadelen in verband met gladheid en dergelijke. Er zal nog gestudeerd worden op de keuze voor het juiste materiaal. Essentie is de keuze voor eenduidig materiaalgebruik. Een paviljoenhouder kwam met een vraag over de veiligheid van Zandvoort. Aangezien Zandvoort eerder als ‘zwakke schakel’ stond aangegeven zouden de duinen eventueel worden verbreed. Er werd uitgelegd dat de veiligheid van Zandvoort niet in geding is en dat Zandvoort geen zwakke schakel meer is. De gemeente is nog wel in overleg met het Rijk, de Provincie en het Hoogheemraadschap over verbreding van de duinen. Voor de strandpromenade in de vorm van een benedenboulevard was brede instemming. Deze werd als kans gezien. Dat geldt



evenzeer voor het voorstel om een doorgaande regionale fietsroute via of langs de boulevard aan te leggen.

In de voorstellen wordt gesproken over een 4/5 sterren hotel en een luxe restaurant. Zitten Zandvoort en de toeristen hier wel op te wachten? Moet er niet eerst worden gekeken naar de vraag voordat er aanbod komt? Zandvoort heeft al een breed aanbod maar de voorstellen willen juist een extra kwaliteitsimpuls genereren door meer 'pieken' toe te voegen. Het is niet de bedoeling veel toe te voegen, maar wel kwaliteit toe te voegen door nieuw aanbod. Hiermee worden andere toeristen, zoals de zakelijke toerist, aangetrokken.

Een vertegenwoordiger van NS Poort kwam met kritische opmerkingen. De relatie tussen het station en de Middenboulevard is niet duidelijk in de plannen. De aanwezigheid van een station is heel belangrijk voor Zandvoort als aantrekkelijke badplaats in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Hij vroeg zich af of Zandvoort wel echt onderdeel wil worden van de MRA. De voorstellen zijn niet grootstedelijk, maar dorps. De vraag is of je hiermee toeristen blijft trekken, terwijl de concurrentie toeneemt. Zandvoort moet echt beter worden, wil ze haar goede treinverbinding met Haarlem en Amsterdam behouden zoals die nu is. Wethouder Bierman reageerde op de zorgen van de NS met de suggestie de ICE door te laten lopen naar Zandvoort.



Ondanks dat er de nodige op- en aanmerkingen waren over het opknappen en aanpassen van gebouwen en het naar binnen halen van het duinlandschap, biedt dit volgens de TFR belangrijke kansen. Deze ingrepen bieden Zandvoort 'praatpotentie'. Bezoekers zullen praten over de duinen op de boulevard, het gat in het Palace Hotel of andere spraakmakende ingrepen. Deze ideeën moeten niet op voorhand worden afgeschoten, maar bieden juist nieuw perspectief voor Zandvoort als internationale badplaats.

Conclusies en aanb

Conclusies en aanbevelingen

De *algemene conclusie* in de werkgroepen 's middags was dat de regie voor de ontwikkeling van het hele gebied stevig bij de gemeente moest liggen. Daarnaast is het van groot belang dat er een Masterplan komt voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, zodat daar eenheid en kwaliteit in komt en blijft. Ook tijdens de assist was het advies van veel mensen en de TFR dat de *gemeente de regie* duidelijk in handen moet nemen en een masterplan moet maken, zodat de eenheid van het gebied bewaard blijft. Of, zoals de burgemeester het verwoordde: het draait om het werkwoord 'willen'.

Daarnaast werd de dringende vraag opgeroepen of men wel zo *veel geld wil steken in dure parkeeroplossingen* op de Middenboulevard, terwijl deze mogelijk goedkoper zouden kunnen worden gebouwd buiten dit gebied. Deze parkeerplaatsen zijn nu de grootste kostenpost in de voorstellen en ze leveren weinig geld op. Met dit geld zou veel meer kunnen worden gedaan voor de Middenboulevard, waardoor het geld wordt gestoken in zichtbare kwalitatieve verbeteringen.

Het '*naar binnen halen*' van het duinlandschap kon op veel waardering rekenen van de deskundigen van de Taskforce. Het doorbreken van de harde overgang tussen boulevard en strand leidt tot nieuwe perspectieven. Enerzijds door de boulevard naar het strand toe te brengen door aanleg van een 'benedenboulevard'. Anderzijds door de duinen de stenige openbare ruimte in te trekken en hiermee nieuwe verblijfskwaliteit toe te voegen. De wijze waarop, en het voorkomen van onbedoelde negatieve effecten zijn punten van aandacht. Voor sommigen gaat het te ver, voor anderen ging het nog niet ver genoeg. Het agendeert een strategische herijking van bebouwde en onbebouwde openbare ruimte, tussen plein en duinlandschap.

Ook de voorstellen voor *het verbeteren van de routes voor langzaam verkeer* bieden veel zicht op een grote kwaliteitswinst. Een heldere, eenduidige wandel- en fietsstructuur, gemarkeerd door een goede materialisatie draagt flink bij aan de kwaliteitsimpuls. Met name tussen station en strand en tussen dorpscentrum en strand. Als deze routes levendiger worden door herclusteren van strandgerelateerde winkels en horecavoorzieningen ontstaat er een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

Veel waardering was er vanuit de Taskforce Ruimtewinst om *voort te bouwen op de modernistische stijl van de Middenboulevard* en die stijl te verlevendigen en te versterken door aanpassingen, zoals op- en aanbouw of zelfs een gat in een gebouw. Het contrast met het oude dorp is groot, maar als dat contrast zuiver blijft kan dat juist een kracht zijn. Het verleden is niet uit te wissen. Er is durf nodig om dit nu echt aan te pakken.

evelingen

De bewoners kwamen met veel *praktische op- en aanmerkingen* over de voorstellen. Er moet goed gekeken worden naar de materialen voor de strandpromenade, zodat mensen niet uitglijden. Daarnaast geeft een duinlandschap tussen bebouwing nogal wat zandoverlast bij wind. Kleinere aandachtspunten waren verder om de boulevard breed genoeg te houden, de routing naar het station open te maken, het Favaugeplein ook voor verblijf geschikt te maken, attracties toe te voegen aan het Van Fenemaplein en op het Badhuisplein de bouwhoogtes af te stemmen op zonlicht op het plein.

Zandvoort heeft al erg *veel te bieden*, maar de badplaats heeft *geen duidelijk profiel*. Nu is er de kans dit te verbeteren, de urgentie is groot. Zandvoort redt het anders niet als badplaats. Een masterplan in regie bij de gemeente zorgt voor samenhang van de deelgebieden. De balans tussen bewoners, ondernemers en gasten blijft lastig, maar mag er niet toe leiden dat er niets gebeurt. In de ontwikkelingsstrategie verdient het stationsgebied, gecombineerd met het Palacegebied, speciale aandacht. Het is verstandig daar eerst te beginnen. In dit gebied doen gasten de eerste indruk op van Zandvoort. Het gebied is het meest beeldbepalend door het Palace Hotel. De 'praatpotentie' is hier zeer hoog, net als de mogelijkheden van het gebied. Een prijsvraag zou een goed instrument zijn om alle ideeën voor het gebied boven water te krijgen.
Daarnaast kan er nu al gezorgd worden voor *snelle zichtbare verbeteringen*, ‘laag hangend fruit plukken’. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van de strandpromenade, verbeterde strandafgangen en het fietspad op de boulevard.


De voorzitter van de TFR en de burgemeester van Zandvoort

Haarlems Dagblad 08-10-2009

Plan Middenboulevard wil duinen het dorp in halen

Voor Zandvoort slechts een likje verf

OOR CEES VAN HOORE

ZANDVOORT - **Deze week maakte de Task Force Ruimtewinst de nieuwe plannen voor de Zandvoortse Middenboulevard bekend. Eén van de aanbevelingen: haal de duinen het dorp in!**

In opdracht van de provincie Noord-Holland bedacht bureau Het Noordzuiden een aantal stedebouwkundige ingrepen, waardoor het ongezellige, „stenige" gebied rondom het station weer wat van zijn oude grandeur kan terugkrijgen. Ton van Laar, beleidsadviseur van de provincie Noord-Holland, maakt deel uit van de Task Force Ruimtewinst. „Je moet deze plannen zien als een cadeautje van de provincie Noord-Holland aan Zandvoort. Er is door ons aan een bureau opdracht gegeven om te kijken naar de verbetering van de Middenboulevard in Zandvoort. Dat bureau had geen vrij speelveld om allerlei ideeën te ontwikkelen. Ze hadden te maken met de weerbarstige realiteit. Er is nog bebouwing in dat gebied en de bewoners en winkeliers daar hebben allemaal hun eigen belangen. Uitkopen zou teveel geld kosten. Dan moet je dus wat gaan doen met de openbare ruimte. Door het adviesbureau zijn daar nu talloze toevoegingen voorgesteld die de grandeur van Zandvoort een beetje moeten terugbrengen. Tijdens de presentatie van het plan deze week mochten de belanghebbenden fris van de lever reageren. Er was kritiek, maar ook waardering. Die Middenboulevard is het eerste wat je ziet als je vanaf het station Zandvoort met de trein binnenkomt. Als dat visitekaartje al niet in orde is, zul je de strijd nooit winnen."

Het adviesbureau dat de plannen samen met andere adviseurs heeft gemaakt is Het Noordzuiden. Plannenmakers Edwin van Uum en Roel van Gerwen: „Binnen het kader dat ons was gegeven, heeft dit plan zeker potentie. Je kunt natuurlijk wel groots en meeslepend gaan veranderen, maar dat is financieel niet haalbaar. Ons plan is een plan dat niet in schoonheid hoeft te sterven. Er is de laatste 25 jaar weinig of niets gebeurd aan dat gebied, dat in de oorlog door de bouw van de Atlantikwall behoorlijk is verminkt. Het gebied is verloederd geraakt. De bouw uit de jaren vijftig en zestig is nu ook niet meteen een voorbeeld van goede smaak. Maar dat had alles met geld te maken. Maar goed, die huizen en winkels staan er nu eenmaal en dan moet je daar rekening mee houden. We richten ons in dit plan dus op de openbare ruimte.".

„Een van de belangrijkste vernieuwingen van het bureau is het binnenhalen van het duinlandschap in het gebied. Zodat het Palace-hotel en andere gebouwen straks opnieuw in het duin zullen staan. Dan neem je de 'stenigheid' van die omgeving weg. Als je het station uitkomt, zie je meteen één grote steenmassa en dat is voor badgasten niet aantrekkelijk. Er zouden dan rond die nieuwe duinen paviljoens moeten komen die er het hele jaar staan. Met helmgras en duindoorn is dat zand wel vast te houden. En daar zijn ook andere technieken voor. Toen we het plan presenteerden, kregen we meteen de reactie dat het daar dan één grote zandwoestijn zou worden."

„De pleinen in dit gebied zijn ook eigenlijk te groot, te desolaat, vooral bij slecht weer. Er zou een schaalverkleining moeten komen. Voor het blik op straat, de auto's dus, hebben we ook een oplossing. In de Engelbertstraat zouden de auto's onder een hoek van 45 graden kunnen worden geparkeerd, waarmee je driehonderd parkeerplaatsen wint en het gebied bij de Middenboulevard ontlast. We kunnen niet meer aanhaken bij de historische aanblik van Zandvoort, we moeten dus iets doen met het modernistische karakter. Zandvoort mist wat dat betreft echt een icoon. En daarom moet er iets gebeuren aan het Palace Hotel. Het moet er meer gaan uitspringen. Ook willen wij een benedenboulevard op het strand en een fietspad erlangs. Dat stimuleert het wandelen en het fietsen. Daarnaast zouden er meer accenten moeten komen te liggen op het oude visserdorp van Zandvoort als contrast met het nieuwe, moderne gedeelte. Vertier, maar ook rust. Een clustering van hotels, zodat er meer levendigheid ontstaat, is ook in het plan opgenomen."

Willem van Heijningen van NS Poort houdt zich bezig met de ontwikkeling rond stationsgebieden. „Het station viel net buiten de plannen. Dat is jammer, want het is een prachtig station. Maar als je eruit komt, zie je als bezoeker allemaal bewoning die er met de rug naar toe staat gekeerd. We zijn op een soort eiland terechtgekomen. Pas na het oversteken van een weg en een verflenst parkeerterrein bereikt de badgast het strand en de zee Die moet je eigenlijk al meteen zien vanaf het station. Nu moet je eerst over zo'n nare parkeerplaats. Er zou een prachtig stationsplein moeten komen. Maar dat valt buiten dit plan. Het is alsof ze Zandvoort een likje verf geven en klaar is Kees. Sorry, hoor, maar het is weer eens een gemiste kans."

Weekblad Kennemerland Zuid 15-10-2009

'Duinen in het dorp' deel plannen voor ontwikkeling Middenboulevard Zandvoort

Zandvoort moet oude allure terugkrijgen

ZANDVOORT - Zandvoort moet haar oude allure terugkrijgen. Het moet weer de kustplaats worden waar iedereen over spreekt en die iedereen wil bezoeken. Niet door te slopen, maar juist door de huidige stijl van de jaren '50 om te vormen tot iets nieuws. Ook moeten het strand, dorp en station beter met elkaar verbonden worden zodat Zandvoort één geheel wordt. Een voorstel is dan ook om duinen in het dorp te plaatsen, waardoor de overgang tussen dorp en strand meer natuurlijk is. Vorige week presenteerde de Taskforce Ruimtewinst haar ideeën voor de Middenboulevard van Zandvoort aan de gemeente, inwoners en ondernemers.

De Taskforce Ruimtewinst heeft in opdracht van de provincie Noord-Holland gekeken naar de Middenboulevard in Zandvoort. Al eerder zijn plannen gemaakt om dit gebied aan te pakken, maar deze bleken om verschillende redenen niet uitvoerbaar. De Taskforce Ruimtewinst heeft dan ook expliciet het bestemmingsplan van de gemeente Zandvoort als kader genomen voor haar advies. Daarom geen wilde plannen voor sloop en wederopbouw, maar het beter benutten van de huidige bebouwing en daar dingen op aanvullen of aanpassen.

Aantrekkelijk Zandvoort

Samen met inwoners, ondernemers en de gemeente is in eerdere 'werkplaats'-bijeenkomsten bekeken wat de wensen en behoeftes zijn. Hieruit kwam naar voren dat bezoekers en toeristen zeer belangrijk zijn voor de kustplaats. In de plannen is dan ook rekening gehouden met de toeristische aantrekkelijkheid van Zandvoort. Enkele opvallende adviezen uit de presentatie zijn:

- Het creëren van twee gebieden waarin horeca en hotels geconcentreerd worden, hierdoor ontstaat levendigheid in een bepaald deel van het dorp terwijl in andere gebieden de rust niet verstoord wordt.
- Tussen deze twee gebieden in kan een plek worden gemaakt waar duinen letterlijk het dorp inkomen. Hier kan een kunstmatig duingebied gemaakt worden dat de identiteit van kustplaats versterkt.
- Het omtoveren van bestaande gebouwen tot architecturale bezienswaardigheden. Bijvoorbeeld door grote gaten midden in gebouwen aan te brengen.
- Ruimte maken voor meer luxe gelegenheden (vijf sterren hotel en luxe restaurant) zodat ook andere toeristen Zandvoort weten te vinden.
- Het stimuleren van fietsen en wandelen langs de boulevard door de aanleg van een benedenboulevard op het strand en door een fietspad langs de bestaande boulevard boven het strand.
- Het realiseren van een parkeerkelder, maar niet in de grond. Doordat Zandvoort een primaire zeekering is, mag er geen parkeerkelder gegraven worden. Advies van de Taskforce is om een extra duin achter het Favaugeplein aan te brengen en daarop een gebouw te plaatsen. De kelder kan dan gegraven worden in het extra duin, waardoor de garage uit het zicht is.

Aan het eind van de avond werd geconcludeerd dat Zandvoort veel te bieden heeft, waaronder grote internationale naamsbekendheid. De badplaats mist echter een duidelijk profiel. Nu het bestemmingsplan Middenboulevard is vastgesteld, is het moment gekomen om actie te ondernemen. Hierbij is een zeer belangrijke rol weggelegd voor de gemeente.

Momenteel worden de uitkomsten van de werkplaats en de reacties op de presentatie verwerkt in een rapport. Dit krijgt de gemeente Zandvoort aangeboden ter ondersteuning en inspiratie voor de ontwikkeling van de Middenboulevard. Uiteindelijk besluit de gemeente welke onderdelen van het advies wel of niet overgenomen worden. De presentatie en het rapport zijn binnenkort te vinden op www.noord-holland.nl onder thema Ruimtelijke Ordening.

Taskforce Ruimtewinst

De Taskforce Ruimtewinst (TFR) is een initiatief van de provincie Noord-Holland. De TFR werkt samen met verschillende bureaus een professioneel advies uit, waar gemeenten concreet mee aan de slag kunnen. De bureaus die het advies over de Middenboulevard hebben samengesteld zijn bureau Noordzuiden, Decisio, LAgroup, Tauw en Goudappel Coffeng. Het doel van de TFR is om een creatief advies te geven aan binnenstedelijke projecten in de provincie Noord-Holland, waarin intensief en efficiënt ruimtegebruik gekoppeld kunnen worden aan hoge kwaliteit van woongebieden, stationsgebieden en bedrijventerreinen. De TFR analyseert de situatie en adviseert voor deze projecten hoe die doelstellingen zijn te bereiken. De focus van de TFR ligt vooral op stationsgebieden en kustplaatsen. ●

Reactie Zandvoort

Reactie van de gemeente Zandvoort

De gemeente Zandvoort staat aan de vooravond van de gebiedsontwikkeling langs de kust. Zandvoort wil bijdragen aan een internationaal concurrerende metropool. Dat kan Zandvoort als dorp met 16.500 inwoners niet alleen. De regio heeft Zandvoort nodig om voldoende recreatie op korte afstand van de stad te bieden, om zo in de stad een hoogwaardig woonmilieu aan te bieden. Daarnaast kan Zandvoort ook een prima vestigingsplaats voor forensen zijn, aangezien je met de intercityverbinding binnen een half uur in hartje Amsterdam bent. Er is een bestemmingsplan vastgesteld en er is een concept structuurvisie. In het programma met wonen, hotels, wellness, zakelijke dienstverlening, winkels en horeca, is het puzzelen om binnen de gestelde kaders een zo groot mogelijke kwaliteit te creëren. Omdat binnen de gemeente al 20 jaar wordt nagedacht over mogelijke invulling van het plangebied waren wij blij dat anderen er met een frisse blik naar wilden kijken. Wij zijn de provincie erkentelijk voor de geboden kans.



De presentatie van de assist op 5 oktober in Zandvoort was een eerste proefuitwerking van het bestemmingsplan. Wij hebben het als prettig ervaren om de ideeën van de TFR te toetsen bij een breder publiek van eigenaren, bestuurders, ondernemers en bewoners. Daardoor hebben we niet alleen een aantal goede denkrichtingen meegekregen maar weten we ook waar wel en geen draagvlak voor is. De oplossingen van de TFR spraken tot de verbeelding en maakten de tongen los tijdens de werkplaats. De discussie betrof veelal de praktische uitwerking van de voorstellen.

Het naar binnen halen van het duin, de gedachte om voort te borduren op de bouw uit de jaren 50, de Palacetoren aanpassen als beeldmerk voor de badplaats zijn goede voorbeelden waar wij mee aan de slag willen. Zeer bruikbaar voor verdere planvorming is de plaats van het KNRM boothuis als parel in de duinrand.

Een ander advies tijdens de werkplaats was om contact te leggen met de Westergasfabriek in Amsterdam om samen te zoeken naar een culturele impuls als motor voor de gebiedsontwikkeling. Wij hebben deze handschoen opgepakt en zijn inmiddels in gesprek met een aantal creatieve ondernemers om een cultureel programma voor de Middenboulevard te ontwikkelen. Wij hebben de oproep om regie te nemen op de openbare ruimte gehoord. De gemeente gaat onderzoeken op welke manier zij de regierol wil vormgeven.

Door de TFR zijn ook een aantal knelpunten op tafel zijn gekomen. De nut en noodzaak van de kustversterking in relatie met de ambities voor ruimtelijke kwaliteit en de parkeerproblematiek kon ook door de TFR niet in een keer worden opgelost. Daar is meer studie voor nodig. Wij nodigen graag de provincie uit om de benoemde kansen en knelpunten verder met ons uit te werken.

Wethouder M. Bierman

Taskforce Ruimte

Taskforce Ruimtewinst

Om ruimtewinst in Noord-Holland te stimuleren, heeft de provincie de Taskforce Ruimtewinst (TFR) als onafhankelijke commissie ingesteld. De provincie wil zuinig omgaan met het buitengebied en bij voorkeur binnenstedelijk de vraag naar ruimte oplossen. De Taskforce bestaat uit verschillende mensen met verschillende rollen. Allereerst is er een pool van externe deskundigen,uit de wereld van de gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening, en deskundigen op verschillende gebieden van de provincie. De voorzitter is Han ter Heegde, burgemeester van Heerhugowaard. Ook is er een projectteam binnen de provincie, dat de dagelijkse projectleiding en de bestuurlijke en beleidsmatige strategie verzorgt. Per assist stelt de Taskforce daarnaast een werkteam samen. Dit werkteam bestaat uit externe bureaus en betrokkenen van de provincie, die het onderzoek naar de locatie verrichten en het advies voorbereiden.

Iedere gemeente kan de TFR om een advies verzoeken indien er een binnenstedelijke ontwikkeling niet of niet goed van de grond komt. Het advies wordt in zeer korte tijd door deskundigen van binnen en buiten de provincie opgesteld, in een soort ‘snelkookpan’. Het advies heet een ‘assist’, een Engelse voetbalterm die ‘voorzet’ betekent. De gemeente kan doen met de voorzet wat zij wil.

Aangezien de Taskforce onafhankelijk is, zijn de teamleden vrij om door bestaand beleid heen te denken en ‘buiten de lijntjes te kleuren’. Hierdoor veroorzaakt de assist vaak een speciale twist, die het project plotseling nóg bijzonderder maakt, in ruimtelijke, strategische of verkeerskundige zin. De assists worden momenteel vooral rond twee thema’s gehouden: badplaatsen en stations-gebieden.

De TFR presenteert het resultaat altijd aan alle belang-hebbenden, in een openbare bijeenkomst. Voor de gemeente en belangstellenden is dit normaal gesproken de eerste keer dat zij het advies horen.

In Zandvoort is op een andere manier gewerkt. Voor het eerst was de gemeente medeopdrachtgever voor het proces. Het ging er nu niet alleen om de gemeente te verrassen met een visie. De uitdaging voor de Taskforce was dit keer om draagvlak te creëren voor ontwikkeling van de Middenboulevard, door met inwoners, ondernemers, belangenorganisaties, ambtenaren en politici samen tot een visie en ontwikkelingsstrategie te komen. Proces en inhoud zijn in deze assist dan ook integraal met elkaar verbonden.

ewinst

Samenstelling Taskforce Ruimtewinst Zandvoort

Voorzitter

Han ter Heegde	Burgemeester gemeente Heerhugowaard

Deskundigen

Reinoud Bakker	Beleidsadviseur/ontwerper PNH
Wienke Bodewes	Directeur Amvest
Peter de Bois	Lector multifunctioneel en intensief ruimtegebruik, Hogeschool van Amsterdam
Arthur Helling	Regiomanager RECRON Noord-Holland en Flevoland
Renée Hoogendoorn	Directeur PEARH BV
Frans Iestra	Adviseur Dura Vermeer Infrastructuur BV
Jacques Kwak	Directeur Boer Hartog Hooft makelaardij BV
Ton van Laar	Beleidsadviseur ruimtelijke kwaliteit, provincie Noord-Holland
Miranda Reitsma	Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit
Anna Vos	Hoofd Studio Bouwfonds, MAB Development

Projectleiding

Jessica du Marchie Sarvaas	Projectleider TFR, provincie Noord-Holland
Jantine Gerbscheid	Coördinator TFR, provincie Noord-Holland
Kim Uittenbosch	Beleidsmedewerker TFR, provincie Noord-Holland
Corinne de Quartel	Projectondersteuner TFR, provincie Noord-Holland
Sara Vernooij	Communicatieadviseur, provincie Noord-Holland

Werkteam Zandvoort

Edwin van Uum	Procesmanagement, Het Noordzuiden
Jaap Broer	Ruimtelijke economie, Decisio
Bart van de Laak	Toerisme en recreatie, LAgroup
Toon van der Horst	Verkeer en vervoer, Goudappel Coffeng
Roel van Gerwen	Stedenbouw en landschap, Het Noordzuiden
Gerritjan Meppelink	Planeconomie, Tauw

Met dank aan

Joke Lenten,	Projectleider Middenboulevard, gemeente Zandvoort
Jaap van Opstal	Programmamanager Zandvoort, Provincie Noord-Holland

Tevens dank aan iedereen die een bijdrage heeft geleverd op de twee werkplaatsen: Bewoners, ondernemers, belangenbehartigers, ambtenaren en politici uit de gemeente Zandvoort en betrokkenen van Rijk, Provincie, andere gemeenten en diverse organisaties.

Colofon

Uitgave
Provincie Noord-Holland
Task Force Ruimtewinst
Postbus 123
2000 MD Haarlem
Tel.: 023 513 31 43
Fax: 023 514 40 40
Internetadres: www.noord-holland.nl
E-mailadres: ruimtewinst@noord-holland.nl

Eindredactie
Provincie Noord-Holland
Directie Middelen Sector Communicatie

Beeld
Provincie Noord-Holland
Het Noordzuiden

Grafische verzorging
Thieme GrafiMedia Groep

Oplage
500

Haarlem, februari 2010

Hoe kunt u ons vinden?

Bezoekadressen
Bestuur
Dreef 3, Haarlem

Ambtelijke organisatie
Houtplein 33, Haarlem
Zijlweg 245, Haarlem

Postadres
Provincie Noord-Holland
Postbus 123
2000 MD Haarlem

Telefoon 023 514 31 43
Fax 023 514 31 43
Internet www.noord-holland.nl
E-mail post@noord-holland.nl